

# Ortsplanungsrevision Ermensee



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand Gemeindeversammlung

5. September 2022

Vom Gemeinderat am 11. Juli 2022 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 5. September 2022 verabschiedet

## Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee
Auftraggeberin	Gemeinde Ermensee Schulhausstrasse 16, 6294 Ermensee
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelon, Dipl. Kult. Ing. ETH SIA REG A 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Aron Affolter, MSc in Geographie 041 469 44 62, aron.affolter@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	erm_Raumplanungsbericht_GV_220612

## Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand der Gemeindeversammlung	7
2.	Planungsgegenstand	8
2.1	Ausgangslage und Motivation	8
2.2	Ablauf der Ortsplanungsrevision	8
2.2.1	Bisherige Planungsschritte	9
2.2.2	Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung	10
2.2.3	Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung	10
2.2.4	Anpassungen aufgrund der Mitwirkung	11
2.2.5	Öffentliche Auflage	11
2.2.6	Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage	12
2.2.7	Gemeindeversammlung	15
2.2.8	Beteiligte	15
3.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	16
3.1	Bund	16
3.1.1	Sachpläne	16
3.2	Konzepte	16
3.3	Bundesinventare	16
3.4	Weitere Schutz- und Nutzinteressen	18
3.5	Kanton Luzern	19
3.5.1	Kantonaler Richtplan	19
3.5.2	Kantonales Bauinventar und Denkmalverzeichnis	20
3.6	Region IDEE SEETAL	21
3.7	Gemeinde Ermensee	22
3.7.1	Gemeindeportrait	22
3.7.2	Bevölkerungsentwicklung	23
3.7.3	Arbeitsplatz- und Beschäftigtenentwicklung	25
3.7.4	Bau und Wohnungswesen	26
4.	Aktualisierung Siedlungsleitbild	28
4.1	Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanung	30
5.	Quartieranalyse	31
5.1	Analysekarten	32
5.2	Grünflächen	33
6.	Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	34

6.1	Neue Definitionen der Baubegriffe	34
6.2	Die Überbauungsziffer	34
6.2.1	Mehrere Überbauungsziffern	35
6.2.2	Spezialfälle	36
6.2.3	Welches Mass der Überbauungsziffer ist das richtige?	37
6.3	Die neuen Höhenmasse	37
6.3.1	Neue Definitionen der Höhen	37
6.3.2	Generelles zu den neuen Höhenmassen	38
7.	Änderungen im Zonenplan	41
7.1	Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung	41
7.2	Grundsätzliche Änderungen	41
7.2.1	Neue Zonenbezeichnungen	41
7.2.2	Verkehrsfläche / Verkehrszone	42
7.2.3	Systemwechsel Gefahrenbereich	42
7.3	Wohnzonen	43
7.4	Ortskern und Zentrum	44
7.5	Wohn- und Arbeitszone	44
7.6	Arbeitszonen	44
7.7	Sonderbauzonen	45
7.8	Zone für öffentliche Zwecke und Sport- und Freizeitanlagen	45
7.9	Umzonungen	45
7.10	Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie	48
7.11	Gestaltungs- und Bebauungspläne	53
7.11.1	Sondernutzungspläne im neuen PBG	53
7.11.2	Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen	54
7.11.3	Weiterbestehende Gestaltungspläne	55
7.11.4	Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplanpflichtgebieten	55
7.11.5	Neue Gestaltungsplanpflichtgebiete	55
7.12	Schutz des Ortsbildes	55
7.12.1	ISOS	55
7.12.2	Kulturdenkmäler	56
7.13	Naturschutz und Naturobjekte	56
7.14	Grundwasserschutzzone	57

---

7.15	Geotopschutz	57
7.16	Wildtierkorridor	57
8.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	58
8.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	58
8.2	Generelle Anpassungen im BZR	58
8.3	Anpassungen im Detail	58
9.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)	75
9.1	Ausgangslage Kantonaler Richtplan	75
9.2	Berechnungen LUBAT	75
9.3	Flächenbilanz	76
10.	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen	78
10.1	Baulandverflüssigung	78
10.2	Mehrwertausgleich	78
10.2.1	Grundsätzliches	78
10.2.2	Mehrwertausgleich in Ermensee	79
10.3	Lärmbeurteilung	80
10.4	Geruchsabstandslinien (FAT)	80
10.5	Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung	80
10.6	Altlasten	80
10.7	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	80
10.8	Fruchtfolgeflächen	81
11.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	82
11.1	Bebauungsrichtplan Ortskern	82
11.2	Erschliessungsrichtplan Teil Fusswege	82
11.3	Aufhebungsplan Baulinie	83
12.	Teilzonenplan Gewässerraum	85
12.1	Allgemeines	85
12.1.1	Ausgangslage	85
12.1.2	Verfahren	86
12.2	Planungsablauf	86
12.3	Gewässernetz und Gewässerachsen	87
12.4	Theoretischer Gewässerraum	87
12.5	Berechnung der Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern	87
12.6	Allgemeine Anpassung der Gewässerräume	89
12.6.1	Bauzone	89
12.6.2	Gewässer ausserhalb der Bauzone	89

---

12.6.3 Bewirtschaftungseinschränkungen	89
12.6.4 Gewässer im Wald	89
12.6.5 Naturschutzzone	89
12.6.6 Eingedolte Gewässer	90
12.6.7 Sehr kleine Gewässer	90
12.6.8 Erweiterung des Gewässerraums	90
12.6.9 Bestandesgarantie	90
12.6.10 Anpassung Gewässerraumbreiten im dicht überbauten Gebiet	91
12.6.11 Härtefälle	91
12.6.12 Symmetrische Festlegung	91
12.6.13 Übergangsbestimmungen	91
12.6.14 Beschriftung	91
12.7 Anpassung des Gewässerraums im Detail	92
12.7.1 Aabach und Ortsbild Ermensee	92
12.7.2 Aabach ausserhalb Bauzone	96
12.7.3 Eingedolte Gewässer	97
12.8 Gewässerräume in der Nutzungsplanung	99
12.8.1 Zonenplan	99
12.8.2 Bau- und Zonenreglement	99

# 1. Gegenstand der Gemeindeversammlung

- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 11. Juli 2022
- Zonenplan vom 11. Juli 2022
- Teilzonenplan Gewässerraum vom 11. Juli 2022

Der Gemeinderat Ermensee verabschiedete am 11. Juli 2022 alle Planungsinstrumente zuhanden der Gemeindeversammlung.

Zur Orientierung liegen vor

- Gestaltungsrichtlinien Zentrumszone vom 20. September 2021
- Siedungsleitbild Ermensee vom 01. Oktober 2018 und 5. Juli 2021
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 11. Juli 2022
- Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss LUBAT
- Plan Änderungen vom 11. Juli 2022
- Teilzonenplan Gefahrengebiete (orientierend) 1:5000 vom 20. September 2021
- Mitwirkungsbericht vom 2. September 2021
- Vorprüfungsbericht vom 05. März 2021

Weitere Planungen, die vom Gemeinderat beschlossen werden und darum nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung sind:

- Plan Aufhebung Baulinie Mühlebach vom 11. Juli 2022
- Erschliessungsrichtplan Teil Fusswege vom 11. Juli 2022

## 2. Planungsgegenstand

### 2.1 Ausgangslage und Motivation

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee wurde im Jahr 2010 von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Die Strategie der räumlichen Entwicklung (heute Siedlungsleitbild) wurde im Jahr 2008 von der Nutzungsplanungskommission verabschiedet.

Seit der letzten gesamthaften Überarbeitung hat sich die Raumplanung in der Schweiz stark gewandelt und die Rahmenbedingungen haben sich insbesondere durch diverse neue oder revidierte Gesetzgebungen verändert. Das Ziel der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist es daher, die Instrumente der Gemeinde Ermensee den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und so das übergeordnete Recht umzusetzen. Zentrale Grundlagen sind hierfür das revidierte Raumplanungsgesetz (1. Etappe), welches im März 2013 von der Stimmbevölkerung angenommen worden ist, sowie das im Anschluss revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern. Mit diesen beiden einher geht auch die Überarbeitung des Kantonalen Richtplans, welcher ebenfalls als wichtige Grundlage in die Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee eingeflossen ist.

Zu Beginn der aktuellen Ortsplanungsrevision Ermensee wurde die Strategie der räumlichen Entwicklung aktualisiert und als neues Siedlungsleitbild der Bevölkerung präsentiert. Im Vergleich zur Vorgängerversion erscheint es mit ergänzten Inhalten und einem stärkeren Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Gemeinde Ermensee beabsichtigt, ihrer Ortsplanung mit der aktuellen Gesamtrevision eine solide Grundlage für den nächsten Planungshorizont zu geben. Dabei steht die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen als Hauptanliegen im Zentrum der Gesamtrevision.

### 2.2 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee startete im Frühsommer 2018 mit der Aktualisierung des Siedlungsleitbildes. Fast zeitgleich wurden sämtliche Gemeinden im Kanton Luzern über die kantonale Rückzonungsstrategie und die Bedeutung für die einzelnen Gemeinden informiert.

Gleichzeitig mit der Mitwirkungsveranstaltung zum Siedlungsleitbild informierte der Gemeinderat die Bevölkerung Ende Oktober 2018 über die Planungszone auf den potenziellen Rückzonungsflächen in Ermensee.

Basierend auf diesen Grundlagenarbeiten überarbeitete die Ortsplanungskommission sämtliche Planungsinstrumente. Die Änderungen im

kantonales Planungs- und Baugesetz (seit 01. Januar 2014 in Kraft) wurden in der Gesamtrevision berücksichtigt, die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden umgesetzt.

## 2.2.1 Bisherige Planungsschritte

Bisherige Planungsschritte	<b>Aufgabe</b>	<b>Zeitpunkt, Frist</b>
	Technische Bereinigung LUBAT	April 2018
	Erarbeitung Grundlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeitspapier Gemeindeentwicklung</li> <li>- Quartieranalyse</li> </ul>	
	Aktualisierung Siedlungsleitbild <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überarbeitung in OPK</li> <li>- Orientierungsveranstaltung</li> </ul>	April – Okt. 2018
	Rückzonungsstrategie <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung geeigneter Flächen</li> <li>- Information Betroffene und Bevölkerung</li> <li>- Erlass Planungszone</li> <li>- Umsetzung im Zonenplan</li> </ul>	Mai 2018 – Okt. 2019
	Entwurf und Diskussion Planungsinstrumente <ul style="list-style-type: none"> <li>- BZR</li> <li>- Zonenplan</li> <li>- Teilzonenplan Gewässerraum</li> </ul>	Sept. 2018 – April 2020
	Koordination Gewässerraum mit Dienststellen	Nov. 2019 – Feb. 2020
	Prüfung rechtsgültige Sondernutzungspläne	Okt. 2019
	Verabschiedung OP-Unterlagen z.H. Gemeinderat	Mai 2020
	Verabschiedung OP-Unterlagen durch GR z.H. kantonale Vorprüfung	21. September 2020
	Kantonale Vorprüfung	Sep. 2020 – März 2021
	Mitwirkung Information Gestaltungspläne	24. Okt. – 30. Nov. 2020
	Überarbeitung Planungsinstrumente	März – Juli 2021
	Entscheid GR zur öffentlichen Auflage	20. September 2021
	Öffentliche Auflage und Bekanntmachung	2. Nov. -1. Dez. 2021
	Einspracheverhandlungen	Jan. – Febr. 2022
	Entscheid GR zu Handen Gemeindeversammlung	11. Juli 2022

*Tabelle 1 Bisherige Planungsschritte*

## 2.2.2 Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung

Weitere Planungsschritte	<b>Aufgabe</b>	<b>Zeitpunkt, Frist</b>
	Gemeindeversammlung	5. September 2022
	Beschwerdefrist	<i>Anschliessend</i>
	Eingabe an Regierungsrat	<i>Anschliessend</i>
	Genehmigung Regierungsrat	<i>Anschliessend</i>

*Tabelle 2 Bevorstehende Planungsschritte*

## 2.2.3 Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 05. März 2021 abgeschlossen. Die darin enthaltenen Vorbehalte, Hinweise und Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung begründet. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung erfuhr die Ortsplanung folgende Änderungen:

- Für die Zentrumszone wurde das Bau- und Zonenreglement mit Lärmschutzbestimmungen für neue Wohnbauten und Gewerbebauten ergänzt. Die Ergänzung entspringt aus einem Antrag aus der kantonalen Vorprüfung, wurde aber insbesondere aufgrund verschiedener Eingaben im Rahmen der Mitwirkung neu in das BZR aufgenommen.
- Im Siedlungsleitbild wurde die Karte zur Siedlungsentwicklung nach innen für den Bereich Feldheim angepasst. Neu gilt für die Hofgruppe das Ziel «Bewahren, ortsbildgerechte Weiterentwicklung».
- Redaktionelle Anpassungen in allen Planungsinstrumenten.
- Diverse Anpassungen im BZR.
- Der Teilzonenplan Gewässerraum wurde überarbeitet.

Nicht eingegangen wurde auf folgende Vorbehalte respektive Anträge:

- Der Vorbehalt, wonach auf der Parzelle Nr. 1162 auch ausserhalb des festgelegten Freihaltebereichs weitere Wohnbauten nicht zulässig sein sollen, wurde nicht berücksichtigt. Beim eingegebenen, planerischen Umgang mit der Parzelle handelt es sich um ein Ergebnis aus intensiven Beratungen mit kantonalen Fachstellen.
- Auch auf den Vorbehalt, wonach der Flächenbedarf der Sonderbauzone Sägerei zu überprüfen und bei Nichtbedarf der Landwirtschaftszone zuzuweisen ist, wurde nicht eingegangen. Die Gemeinde geht von einer Aufgabe des Betriebs in absehbarer Zeit aus. Bis dahin sollen keine Anpassungen vorgenommen werden, damit diese Umzonung zu gegebener Zeit gesamthaft angegangen werden kann.

- Die Dienststelle IAW beantragte ausserdem, bei bestimmten Gewässern innerhalb der Freihaltezone des Wildtierkorridors LU10 die Gewässerraumbreite auf 18 m zu erhöhen. Auf den Antrag wurde nicht eingegangen, da ein Wildtierkorridor nicht als eine Schutzzone mit gewässerspezifischen Schutzziele gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV erachtet wird.

#### 2.2.4 Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

Die in der Mitwirkung erarbeiteten Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung begründet. Aufgrund von Anregungen verschiedener Mitwirkenden wurden die Bestimmungen im BZR zur Zentrumzone ergänzt. Neu ist vorgesehen, dass bei Neubauten in dem in Zonenplan dargestellten Bereich der Zentrumzone ein Mindestanteil von 20% Gewerbenutzungen zu realisieren sind. Weiter wird in der Zentrumzone auf die Pflicht, bei Neubauten mindestens drei Wohnungen zu realisieren, verzichtet.

Auf Antrag der Eigentümerschaft des Gestaltungplangebietes Herrenberg II werden verschiedene Aspekte des zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungsplans neu im BZR verankert.

Daneben erfuhr die Ortsplanung aufgrund der Mitwirkung keine weiteren wesentlichen Änderungen.

#### 2.2.5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 2. November bis 1. Dezember 2021 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 9 Eingaben eingegangen. Von den 9 Einsprachen betrafen

- 2 Einsprachen den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement und
- 7 Einsprachen den Teilzonenplan Gewässerraum.

Der Gemeinderat hat zu allen Eingaben Einspracheverhandlungen geführt. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen zu den 9 Einsprachen:

- wurden 3 Einsprachen zurückgezogen oder wurden gütlich erledigt
- konnten 6 Einsprachen nicht gütlich erledigt werden. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung dieser Einsprachen.

In einer Einsprache zum Zonenplan wurde die Frage gestellt, wie der Zonenplan und der Bebauungsrichtplan Dorf auf der Parzelle Nr. 1377 am Bahnhof zusammenspielen. Der Zonenplan sieht für einen Teil der Parzelle eine Grünzone vor, währenddem der Bebauungsrichtplan Dorf eine leicht grössere Fläche mit einer Freihaltezone überlagert.

Sowohl in der Grünzone wie im Freihaltebereich sind gemäss jeweiliger Bestimmung Hochbauten ausgeschlossen. In der rechtlichen Verbindlichkeit besteht jedoch ein wesentlicher Unterschied.

- Der Zonenplan ist „eigentümergebunden“ und legt lagegenau die zulässige Nutzung fest. Die Grünzone mit Bauverbot ist klar abgegrenzt. In der angrenzenden Dorfzone darf unter Berücksichtigung des Bebauungsrichtplans Dorf gebaut werden.
- Der Bebauungsrichtplan Dorf ist „behördengebunden“. Dies besagt, dass der Gemeinderat die Vorgaben in der täglichen Planungsarbeit zu berücksichtigen hat und bei Bedarf auch sichern soll. Bei der Anwendung hat der Gemeinderat – im Gegensatz zum Zonenplan – aber einen gewissen Handlungsspielraum. Der Freihaltebereich darf also in seiner Ausdehnung noch interpretiert werden. Die geschieht jeweils bei der konkreten Projektierung von Bauten in der Dorfzone. Dabei gilt es abzuwägen, ob z.B. der Grundgedanke der Freihaltung eines Bereichs noch eingehalten wird, wenn ein Bau oder Bauteile geringfügig in den Freihaltebereich hineinragen. Nicht zulässig ist aber, auf den gesamten Freihaltebereich zu verzichten.

Bei einer künftigen Überarbeitung des Bebauungsrichtplanes Dorf wird überprüft, ob der schmale Streifen des Freihaltebereichs, welcher die Grünzone überschreitet, weggelassen werden kann.

Gestützt auf diese Erklärung wurde die Einsprache zurückgezogen.

In einer weiteren Einsprache wurde eine der Rückzonung thematisiert. Der Gemeinderat hat dem Einsprecher zugesichert, dass er sich wohlwollend für einen geringeren Zonenrandabstand als die gesetzlich vorgeschriebenen 4.0 m einsetzen wird, falls dies aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen möglich ist. Gestützt auf diese Erklärung wurde die Einsprache zurückgezogen.

## 2.2.6 Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebene geringfügige Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum sinnvoll ist. Gestützt auf diese Änderung wurde eine Einsprache gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen.

Aus der bisherigen Praxis seit der Auflage hat sich gezeigt, dass zwei Präzisierungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) zur Rechtssicherheit beitragen. Die entsprechenden Änderungen sind nachfolgend und im Bau- und Zonenreglement (BZR) blau dargestellt.

Geringfügige Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum:

- Anpassung des Gewässerraums an die spezielle Situation bei der Sägerei auf Parz. Nr. 384

Geringfügige Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR):

- Art. 16 BZR: Präzisierung Zentrumszone bezüglich Gestaltungsrichtlinie
- Art. 36 Abs 6 BZR: Umgebungsgestaltung (3.3)

### Anpassung des Gewässerraums Sägerei auf Parz. Nr. 384

In einer Einsprache zum Gewässerraum auf der Parz. Nr. 384, Sägerei an der Aabachstrasse, wurde bemängelt, dass der Gewässerraum die bestehenden erhaltenswerten Gebäude der Sägerei überlagert und somit ein Wiederaufbau nach einem Brand oder ein Ersatzbau nicht mehr möglich wäre.

Die Überprüfung des Sachverhalts hat ergeben, dass dieser Einwand berechtigt ist. Die schmale Parzelle Nr. 384 war im aufgelegten Teilzonenplan Gewässerraum grösstenteils mit einem Gewässerraum belegt. Faktisch wäre dies einer Enteignung gleichgekommen. Der Kanton kennt für solche „Härtefälle“ die Praxis, dass die bestehenden Bauten vom Gewässerraum ausgenommen werden können. Dies wird mit der vorliegenden geringfügigen Änderung des Teilzonenplans Gewässerraum nachvollzogen. Die Einsprache wurde gestützt auf diese Anpassung zurückgezogen.



Links: Teilzonenplan Gewässerraum gemäss Auflage: Gebäude auf Parz. Nr. 384 mit Gewässerraum überlagert. Der bisherige Verlauf wird mit einer **rot gestrichelten** Linie verdeutlicht.

Rechts: Teilzonenplan Gewässerraum für Gemeindeversammlung: Gebäude auf Parz. Nr. 384 ohne Überlagerung mit Gewässerraum. Der neue Verlauf wird mit einer **rot gestrichelten** Linie verdeutlicht.

### Präzisierung Art. 16, Zentrumszone, bezüglich Gestaltungsrichtlinie

Mit der neuen Zentrumszone links der Kantonsstrasse in Richtung Mosen wird eine zeitgemässe Entwicklung ermöglicht. Damit ortsbezogen die notwendige Flexibilität erhalten bleibt, sind die Zonenbestimmungen bewusst offen formuliert und mit qualitativen Zielsetzungen versehen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben nach einheitlichen Kriterien hat der Gemeinderat Richtlinien erlassen, die mit den Unterlagen zur Gemeindeversammlung eingesehen werden können.

Im Absatz 5 sind die zulässigen Baumasse in der Zentrumszone definiert (Höhen, Überbauungsziffer, Grenzabstände) In der Fussnote „\*“ zum Abs. 5 ist diese Richtlinie bereits verankert: *Die Gemeinde kann Abweichungen zulassen unter Berücksichtigung der Quartier- und Ortsbildverträglichkeit sowie der vom Gemeinderat erlassenen Richtlinie zur quartierverträglichen Gestaltung von Bauten und Freiräumen.*

Damit präziser festgehalten wird, dass eine solche Richtlinie auch wirklich vorhanden sein muss, hat der Kanton in der Zwischenzeit angeregt, dies noch klarer zu regeln. Dies ist auch im Interesse der Gemeinde und mit der vorliegenden Richtlinie bereits erfüllt.

Der Art. 16 Zentrumszone wird darum mit einem neuen Abs. 2 ergänzt:

2 *Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur quartierverträglichen Gestaltung von Bauten und Freiräumen.*

Im Gegenzug kann die Fussnote „\*“ zum bisherigen Abs. 3 (neu 6) vereinfacht werden:

\* *Die Gemeinde kann Abweichungen zulassen unter Berücksichtigung der Quartier- und Ortsbildverträglichkeit ~~sowie der vom Gemeinderat erlassenen Richtlinie zur quartierverträglichen Gestaltung von Bauten und Freiräumen.~~*

### **Präzisierung Art. 39 Abs 6 BZR, Umgebungsgestaltung**

Eine begrünte Umgebung ist wichtig. Mit dem Art. 39 verlangt darum die Gemeinde neu erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Seit der öffentlichen Auflage der neuen Ortsplanung müssen die Baugesuche bereits auch das neue BZR einhalten. Dabei hat sich gezeigt, dass der Absatz 6 bezüglich des Anteils der „mineralisch belegten Flächen“ zu wenig klar formuliert wurde. Einerseits ist der Begriff zu wenig klar und andererseits ist der geforderte Drittel bei kleinen Parzellen kaum einzuhalten, wenn darunter z.B. auch die Zufahrt, die Vorplätze, die Gartensitzplätze und die internen Wege mitgemeint sind. Die Motivation dieser Bestimmung liegt in den vermehrt aufkommenden sogenannten Schottergärten, die mit dieser Bestimmung verhindert werden sollen. Mittlerweile haben verschiedenen Gemeinden dies in ihren Reglementen ebenfalls umgesetzt – mit einer klareren Bestimmung, die auch für Ermensee sinnvoll ist. Sie schliessen Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen gänzlich aus. Das BZR Ermensee soll darum in diesem Sinne präzisiert werden.

Der Art. 39 Abs. 6 BZR lautet darum neu (Präzisierung in blau):

Art. 39 Abs. 6 BZR, Umgebungsgestaltung

6 *Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. ~~Der Anteil an mineralische belegten Flächen darf nicht mehr~~*

*als 1/3 der gesamten Umgebungsfläche betragen. Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.*

«Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen» sind Flächen, die mit grobkörnigen Steinen belegt werden mit dem Ziel, dass dort keine Pflanzen mehr wachsen können. Oft werden diese noch mit Folien unterlegt um Pflanzen am Wachsen zu behindern. Solche Flächen sind zwar durchlässig, haben aber keinen weiteren ökologischen Nutzen. Im Gegenteil fördern sie durch Abstrahlung die Erwärmung und beeinflussen so das Mikroklima ungünstig. Explizit damit nicht gemeint sind aber feinkörnige Kiesflächen für Plätze und Wege wie auch für spezifische Gartengestaltungen (z.B. Japanischer Garten). Auch Steingärten für spezifische Pflanzenarten (z.B. Alpingärten) oder Ruderal- und Pioniergärten haben einen ökologischen Nutzen und sind damit ebenfalls nicht gemeint.

## 2.2.7 Gemeindeversammlung

Noch ausstehend

## 2.2.8 Beteiligte

Ortsplanungskommission

Name	Funktion
Roland Biotti	Mitglied OPK
Johann Hunkeler	Gemeindeschreiber
Eric Ineichen	Präsident OPK
Peter Lüpold	Mitglied OPK
Reto Müller	Mitglied OPK (bis 31.08.2020), Gemeinderat Bau und Verkehr (ab 01.09.2020)
Tobias Oehen	Mitglied OPK (ab 22.01.2021)
Reto Spörri	Gemeindepräsident (bis 31.07.2021)
Andreas Müller	Gemeindepräsident (ab 01.08.2021)
Lukas Wedekind	Gemeinderat Bau und Verkehr (bis 31.08.2020)
Anita Wetzel	Mitglied OPK

*Tabelle 3 Mitglieder der Ortsplanungskommission Ermensee*

Planungsteam

Name	Funktion
Roger Michelin	Projektleiter
Marion Zängerle	Projektmitarbeiterin (bis Dez. 2020)
Aron Affolter	Projektmitarbeiter (ab Dez. 2020)

*Tabelle 4 Projektteam Planteam S AG*

## 3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 3.1 Bund

#### 3.1.1 Sachpläne

Um die raumwirksamen Tätigkeiten schweizweit aufeinander abzustimmen und diese mit den Bestrebungen der einzelnen Kantone harmonisieren zu können, erarbeitet der Bund zu einzelnen Sach- und Themenbereichen Sachpläne. Der Sachplan ist das wichtigste Planungsinstrument des Bundes und dient ihm als Massstab für Bewilligungen und Konzessionen.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Ermensee ist mit Ausnahme des Sachplans Fruchtfolgeflächen von keinem Sachplan des Bundes betroffen. Da mit der Ortsplanungsrevision keine Einzonungen vorgenommen werden, ergeben sich diesbezüglich keine weiteren Umsetzungsfragen.

### 3.2 Konzepte

Gemäss Art. 13 RPG zeigen Konzepte auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt. Mit den Konzepten legt der Bund einen verbindlichen Rahmen für die nachgelagerten Verfahren und Entscheide fest.

---

#### Konzept Windenergie

Im Konzept Windenergie sind Teilgebiete der Gemeinde Ermensee als Gebiete mit hohem Windpotenzial erfasst. Diese Gebiete sind im Rahmen der kantonalen Richtplanung abzuklären. Im Regionalentwicklungsplan Seetal (REP Seetal) sind auf Gemeindegebiet Ermensee keine Gebiete für Windanlagen vorgesehen. Mit der Ortsplanungsrevision ergeben sich darum daraus keine Aufgabenstellungen.

### 3.3 Bundesinventare

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die relevanten Bundesinventare zu berücksichtigen. Folgende Bundesinventare wurden in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee berücksichtigt:

---

#### Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Die Gemeinde Ermensee weist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) auf. Der Aabach hat einen hohen Stellenwert innerhalb des schützenswerten Ortsbildes:

*«Grosses Ackerbauerdorf in fruchtbaren Talgrund zwischen dem Baldegger- und dem Hallwilersee. Abwechslungsreiche, mehrheitlich aus dem 19.*

*Jahrhundert stammende Bebauung entlang dem auf die ganze Länge offen fließenden Aabach mit reizvollen Uferpartien. [...] Der Aabach, einst Lebensader und konstituierendes Element des Dorfes, führt auf der ganzen Länge offen durch das Siedlungsgebiet. Die Bauten folgen dem ruhigen Gewässer jedoch nicht in der Art eines Bachzeilendorfes, sondern reihen sich in lockerer Folge entlang zweier flussparalleler Erschliessungsstrassen, die eine auf der westlichen Seite direkt am Ufer, die andere um eine Gebäudetiefe zurückversetzt. [...] Der Aabach ist als wesentlicher Faktor des inneren Ortsbildes in seiner heutigen Gestalt zu bewahren, möglichst mit sämtlichen Anlagen und Kleinbauten, die von der einstigen Energiegewinnung zeugen.»*

Der ISOS-Perimeter umfasst den gesamten Ortskern von Ermensee und somit auch den Aabach auf der vollen Länge innerhalb des Siedlungsgebietes.

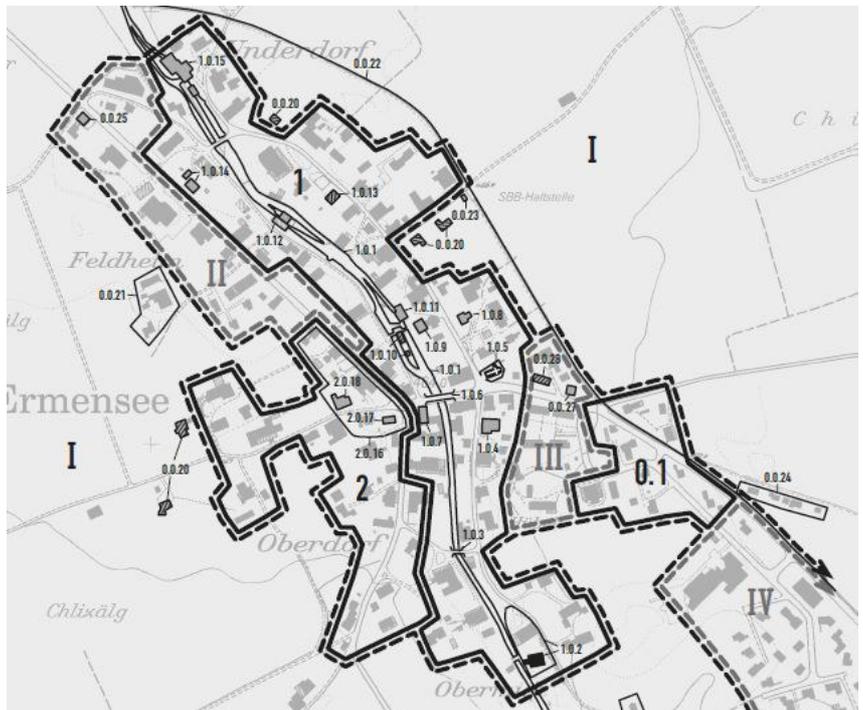


Abbildung 1: ISOS-Perimeter Ermensee

Das ISOS wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision insbesondere bei den Zonenbestimmungen in der Dorfzone sowie bei den Bestimmungen zum Beurteilungsgremium Ortskern sowie bei der Festlegung der Gewässerräume innerhalb des Ortskerns bei der Interessenabwägung beigezogen und entsprechend berücksichtigt. Der vom Gemeinderat am 14. Februar 2003 erlassene Bebauungsrichtplan Dorf bleibt weiterhin gültig.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches nach Artikel 5 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ausgelegt ist, sind Wege erfasst, welche historische Substanz aufweisen. In der Gemeinde Ermensee existieren verschiedene Wegverbindungen von regionaler (dunkelblau) und lokaler (hellblau) Bedeutung. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Massnahmen getroffen, die den Erhalt dieser Verkehrswege beeinträchtigen.

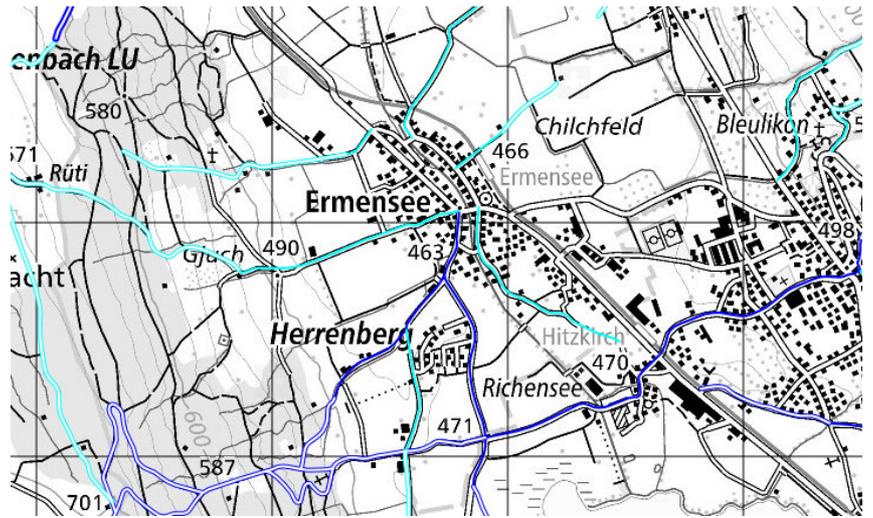


Abbildung 2: Ausschnitt IVS, Quelle: swisstopo

### 3.4 Weitere Schutz- und Nutzinteressen

Wildtierkorridor Überregional

Als weiteres Schutz- und Nutzinteresse des Bundes wird der überregionalen Wildtierkorridor aufgezeigt, der nördlich an das Siedlungsgebiet von Ermensee grenzt. Der innere Perimeter dieses Wildtierkorridors wird im Rahmen der Ortsplanungskommission gemäss kantonalen Vorgaben im Zonenplan als Freihaltezone Wildtierkorridor ausgeschieden und mit einer entsprechenden Bestimmung im Bau- und Zonenreglement ergänzt.

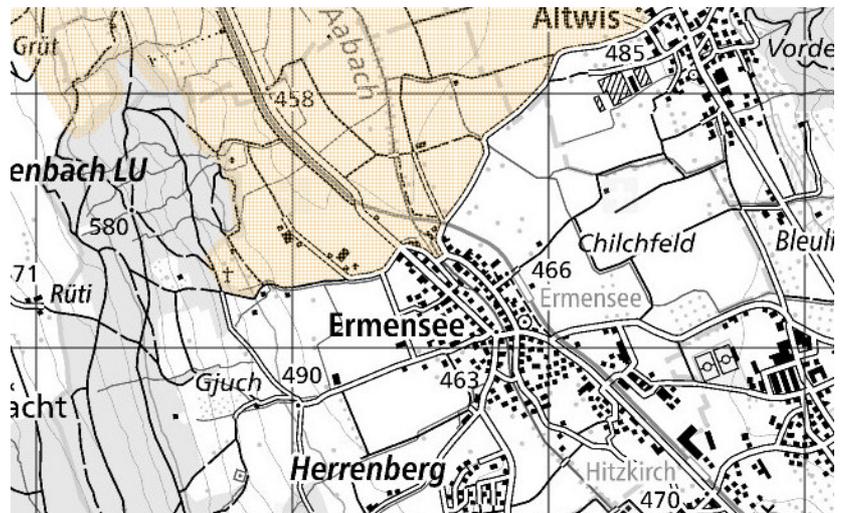


Abbildung 3: Ausschnitt Karte Wildtierkorridore Überregional, Quelle: swisstopo

### 3.5 Kanton Luzern

#### 3.5.1 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons Luzern aus dem Jahr 2009 wurde im Jahr 2015 teilrevidiert. In der Gemeinde Ermensee sind der Richtplankarte (Ausschnitt siehe unten) folgende Themen zu entnehmen, welche im der Ortsplanungsrevision als übergeordnete Vorgaben berücksichtigt werden:

- Ortsbild von nat. oder reg. Bedeutung (S3-1)
- Linienartiges Naturobjekt (L1-2)  
Aabach
- Vernetzungsachse für Kleintiere (Engnisse) (L1-4)  
Entlang des Aabachs  
Querung südlich des Siedlungsgebiets
- Grundwasser (E3-1 und E3-2)  
Schutzareal  
Zuströmbereich
- Naturobjekte (L1-2)

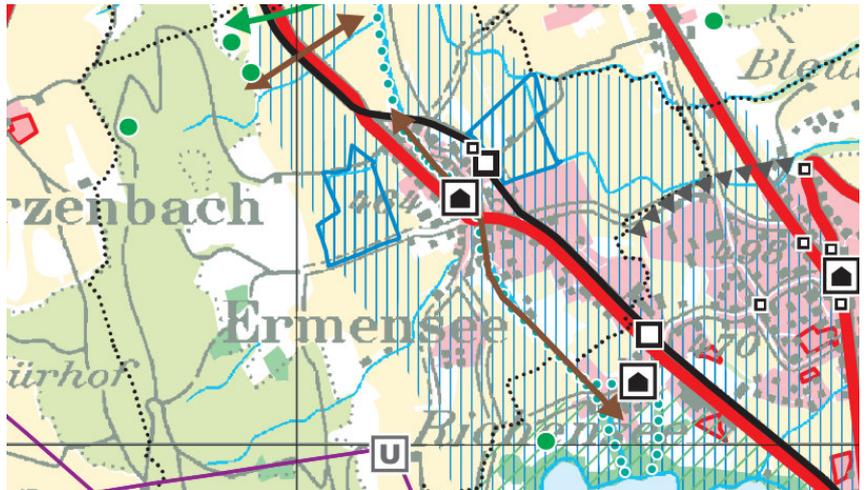


Abbildung 4: Ortskern Ermensee mit Ortsbild gemäss kantonalem Richtplan

Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision über die Instrumente Zonenplan und Bau- und Zonenreglement grundeigentümergebunden umgesetzt und festgelegt.

Aussagen zu den Kapazitätsberechnungen der Bauzonen gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans finden sich unter Kap. 9.

### 3.5.2 Kantonales Bauinventar und Denkmalverzeichnis

Innerhalb des historischen Ortsbildes sind diverse Gebäude im kantonalen Bauinventar als schützenswert oder erhaltenswert eingetragen, sowie weitere Objekte über das kantonale Denkmalverzeichnis denkmalgeschützt. Der Ortskern ist zudem als Baugruppe Dorf im Bauinventar eingetragen. Dazu ist dem kantonalen Bauinventar zu entnehmen:

*«Die Baugruppe wird einerseits geprägt durch die lockere Anordnung der bäuerlichen Wohn- und Nebengebäude beidseits des Aabachs und dem abwechslungsreichen Zusammenspiel mit den Zwischenbereichen, Hosteten und Bauerngärten, andererseits durch die klassizistischen Wohnbauten entlang der Kunststrasse von 1850. [...] Ermensee ist dank gut fassbarer Siedlungsanlage mit typologisch interessanter, unhierarchisch strukturierter Bebauung längs des Aabachs eines der besterhaltenen Ackerbauerdörfer im Kanton Luzern und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Dorf aufgenommen.»*



Abbildung 5: Ortskern Ermensee mit Objekten gemäss kantonalem Bauinventar

Viele Bauten stehen gemäss der historischen Baustruktur auch heute noch direkt am Ufer des Aabachs, einige davon sind Objekte, die im kantonalen Bauinventar BILU oder im kantonalen Denkmalverzeichnis KDV erfasst sind.

Der Umgang mit den Kulturdenkmälern und Baugruppen wird im Art. 41 BZR geregelt. Sie sind im Zonenplan orientierend dargestellt

### 3.6 Region IDEE SEETAL

Der Regionale Entwicklungsplan Seetal (kurz: REP Seetal) zeigt die Strategie der räumlichen Entwicklung des regionalen Entwicklungsträgers IDEE Seetal auf. Markierte Inhalte des REP sind behördenverbindlich, die übrigen Inhalte dienen der Erläuterung und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.



Abbildung 6: Ausschnitt REP IDEE SEETAL

Für die Gemeinde Ermensee sieht der REP in der behördenverbindlichen Richtplankarte eine ökologische Vernetzungsachse vor, welche dem Verlauf des Aabachs folgt, sowie Siedlungsbegrenzungslinien. Diese werden im Siedlungsleitbild aufgenommen und mit weiteren Linien ergänzt. Die Siedlungsbegrenzungslinien werden eingehalten.

### 3.7 Gemeinde Ermensee

Die nachfolgenden Kapitel 3.7.1 bis 3.7.4 wurden im Vorfeld zur kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung erarbeitet und beziehen sich auf verfügbare statistische Daten zum Zeitpunkt Ende 2019.

#### 3.7.1 Gemeindeportrait

Die Gemeinde Ermensee befindet sich im Luzerner Seetal zwischen dem nördlich gelegenen Hallwilersee und dem südlich davon gelegenen Baldeggersee auf einer Höhe von 480 m ü. M. Sie bedeckt 5.69 Quadratkilometer. Altwis, Hitzkirch, Römerswil und Beromünster grenzen an Ermensee. Westlich davon schliesst der Hügelzug Erlösen das Seetal ab und gegen Osten der Lindenberg.

Ermensee verfügt durch eine Haltestelle über eine Anbindung an das Netz der SBB (Seetallinie). Halbstündlich verbindet diese Ermensee mit Luzern (Reisezeit: ca. 50 Minuten) und Lenzburg (Reisezeit: ca. 40 Minuten). Mit dem Individualverkehr können Luzern und Lenzburg in 30 Minuten erreicht werden. Die Autobahn A2 (Sempach) ist in 14 km, die A4 (Buchrain) in 17 km und die A1 (Lenzburg) in 20 km erreichbar.

In der eigenständigen Gemeinde Ermensee wohnten Ende des Jahres 2018 990 Einwohner. Sie verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule, die Sekundarstufe I wird in Hitzkirch besucht und eine Kantonsschule findet sich in Baldegg. In Emmen, Luzern, Sursee und Willisau werden die Berufsschüler der Gemeinde unterrichtet.

Die wirtschaftliche Leistung setzt sich zusammen aus landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Klein- und Mittelbetrieben. In den letzten Jahren ist das Arbeitsgebiet Tampitäller deutlich gewachsen, wodurch Arbeitsplätze in der Gemeinde Ermensee geschaffen und erhalten wurden. Dennoch pendelt ein grosser Anteil der Bevölkerung zum Arbeiten in umliegende Gemeinden und Agglomerationen. Die St. Jakobskapelle ist Teil des Innerschweizer Pilgerwegs nach Santiago de Compostela, in ihr sind bedeutende Fresken und Reliefschnitzereien zu sehen.

### 3.7.2 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungswachstum 1860-2018

Nach 1860 (694 EinwohnerInnen) nahm die Bevölkerungszahl Ermensees stetig ab, von 1910 bis 1980 fluktuierte sie stark. Danach stieg sie kontinuierlich an und pendelte sich seit 2010 bei ungefähr 870 EinwohnerInnen ein. 2015 stieg diese Zahl auf 892. Im Jahr 2018 zählte die Gemeinde 990 EinwohnerInnen. Dies ergibt eine Bevölkerungsdichte von 174 Einwohnern pro Quadratkilometer.

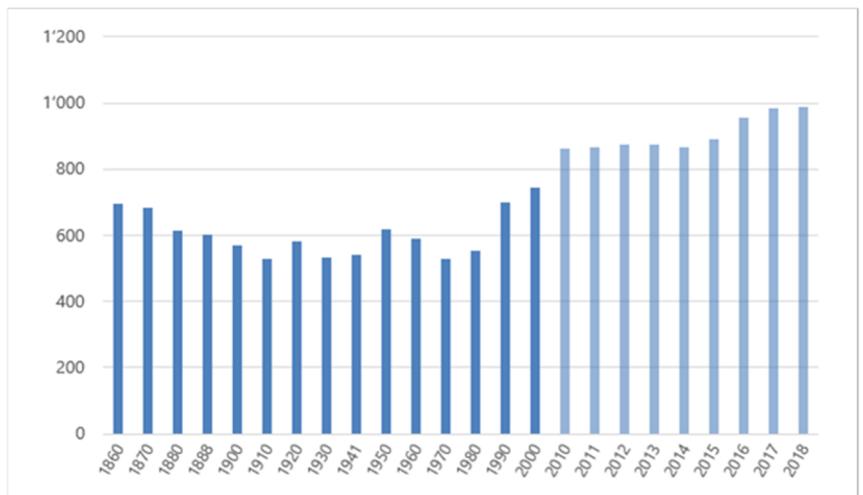


Abbildung 7: Entwicklung Wohnbevölkerung 1860-2018; Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (18.12.2019)

#### Mittlere Wohnbevölkerung 1981-2018

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Ermensee im Vergleich zum Kanton Luzern zwischen 1981 und 2000 stärker zu. Zwischen 2000 und 2018 stieg die Bevölkerung von Ermensee um etwa 13 Prozent mehr an als kantonal. Ermensees Bevölkerung wuchs in den letzten 16 Jahren deutlich stärker als im Rest des Kantons Luzern.

Ermensee				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	
1981	576	100 %		
2000	765	133 %	+ 189	19 Jahre
2018	987	171 %	+ 412	37 Jahre

Tabelle 5 Die mittlere Wohnbevölkerung von 1981-2018 in absoluten und relativen Zahlen (Ermensee); Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (18.12.2019)

#### Altersklassen

Seit 2000 gab es eine Alterung der Bevölkerung, der Anteil an Kindern und Jugendlichen war stark rückläufig, der Anteil der über 40-jährigen stieg deutlich an.

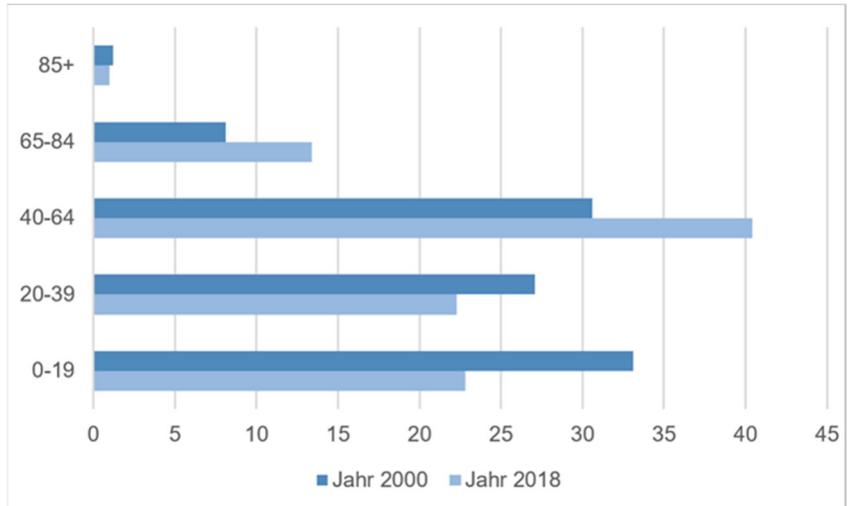


Abbildung 8: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Ermensee nach Altersklassen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (18.12.2019)

Regionaler Vergleich

Im regionalen und kantonalen Vergleich weist Ermensee heute höhere Anteile an 0 - 19-Jährigen sowie an 40 – 64-Jährigen auf und ist dadurch auch im regionalen und kantonalen Vergleich eine Familiengemeinde. Eher unterdurchschnittlich vertreten sind aktuell die 20 – 39-Jährigen sowie die über 85-Jährigen.

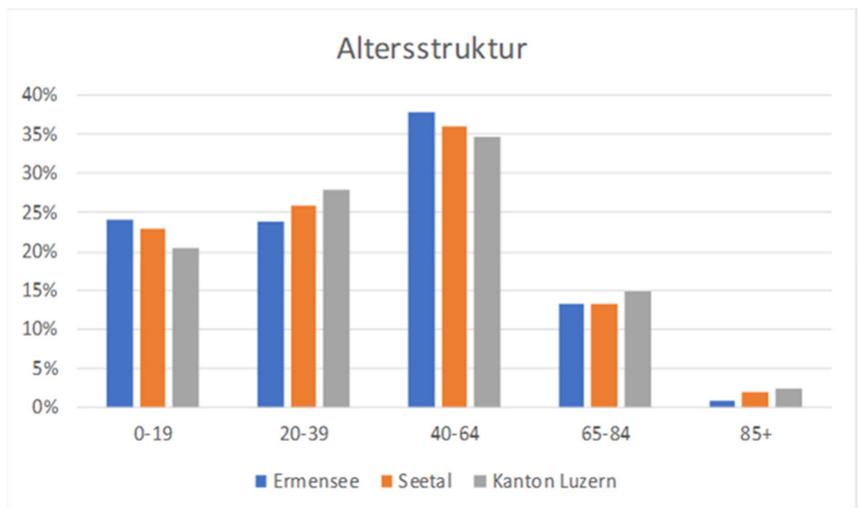


Abbildung 9: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Ermensee nach Altersklassen im regionalen und kantonalen Vergleich. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (20.12.2019)

Bevölkerungsprognosen beziehen sich immer auf die Analyseregion und werden nicht für eine einzelne Gemeinde gemacht, in diesem Fall das Seetal. Für alle Altersklassen wird ein Wachstum prognostiziert, prozentual wird besonders die Anzahl 65-84-Jähriger und über 85-Jähriger steigen.

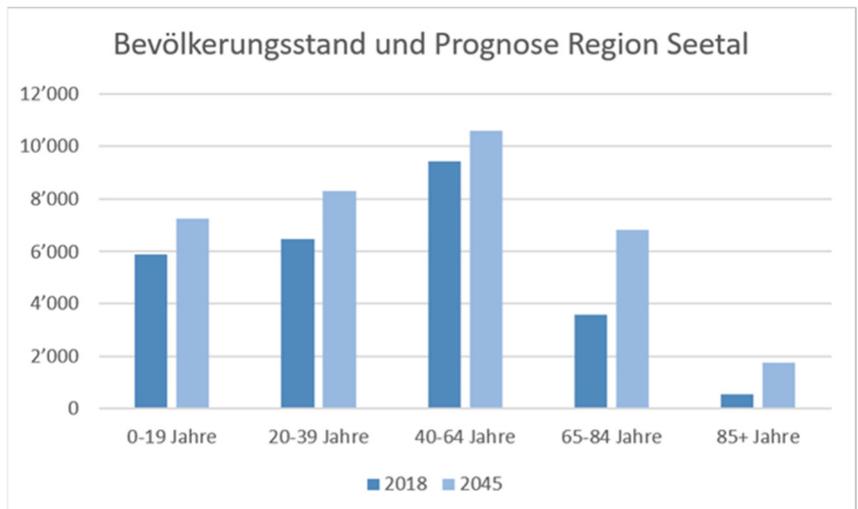


Abbildung 10: Aufteilung und Prognose der Altersklassen in der Analyseregion Seetal. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (18.12.2019)

### 3.7.3 Arbeitsplatz- und Beschäftigtenentwicklung

Beim Onlineportal von LUSTAT Statistik Luzern sind für die Erwerbstätigen und deren Verteilung in den einzelnen Wirtschaftssektoren nur Zahlen für die Jahre 2011 bis 2017 bekannt. Die Anzahl der Erwerbstätigen hat in diesem Zeitraum um 44 Personen (+ 7 %) zugenommen. Im ersten Sektor (Landwirtschaft) arbeiten rund 12.9 %. Der zweite Sektor (Industrie und Gewerbe) ist mit 36.6 % vertreten. Im dritten Sektor (Dienstleistungen) arbeiten 50.5 % der Beschäftigten. In der Gemeinde Ermensee sind 30.8 % der Erwerbstätigen Frauen. Im Jahr 2017 gab es 94 Arbeitsstätten. Ungefähr 57 % von diesen haben maximal 2 Vollzeitäquivalente.

Jahr	Erwerbstätige			Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in %		
	Anzahl	Beschäftigte pro Einwohner	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2017	388	0.39	29.1	12.9	36.6	50.5

Tabelle 6 Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Ermensee auf die Wirtschaftssektoren. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (18.12.2019)

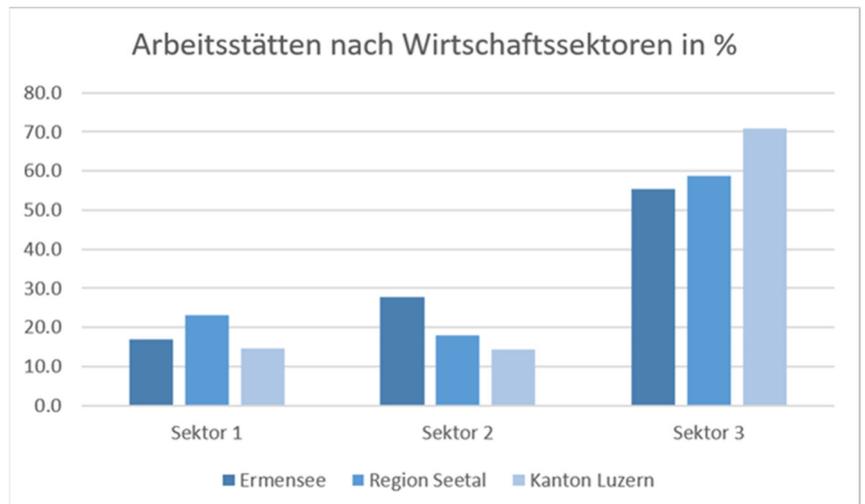


Abbildung 11: Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren in Prozent, Vergleich Gemeinde, Region und Kanton. Quelle: LUSTAT Statistik Luzern (18.12.2019)

### 3.7.4 Bau und Wohnungswesen

In den letzten 25 Jahren wurden in Ermensee 104 Wohnungen gebaut, davon waren 80 Einfamilienhäuser. Ermensee hat einen Einfamilienhäuser-Anteil von 60 % und liegt klar über dem Schnitt des Kantons Luzern von 46.6 %. Mit Blick auf die Bevölkerungsprognose für Ermensee lässt sich sagen, dass in Zukunft mehr Geschosswohnungen benötigt werden. Erwartungsgemäss verlagert sich der Anteil der Gebäudekategorie dadurch etwas mehr zugunsten der Mehrfamilienhäuser respektive Wohnungen.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	In % Total	Zunahme absolut	Absolut	In % Anteil	Zunahme absolut
1990	163	100 %		80	49.1 %	
2000	184	113 %	+21	98	53.3 %	+18
2010	238	146 %	+75	145	60.9 %	+65
2018	267	164 %	+104	160	60.0 %	+80

Tabelle 7 Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (18.12.2019)

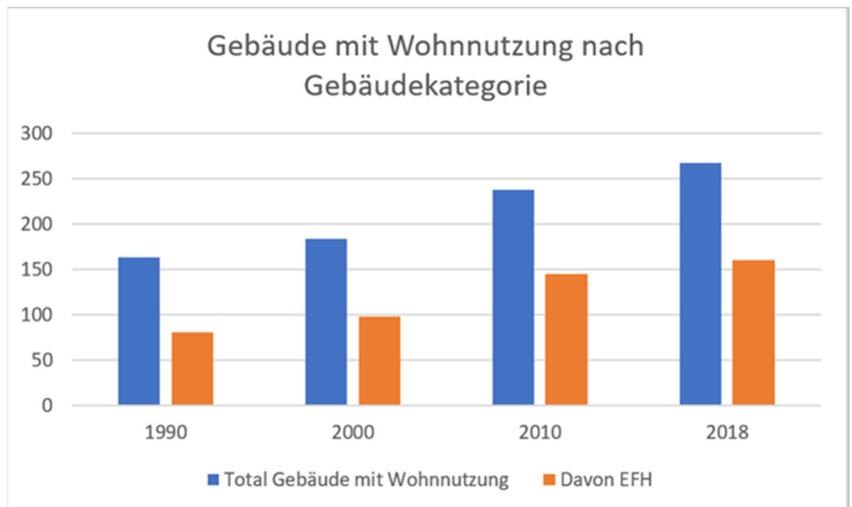


Abbildung 12: Gebäude mit Wohnnutzung nach Kategorie in den Jahren 1990, 2000, 2010, 2016. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (20.12.2019)

Im regionalen und kantonalen Vergleich zeigt sich der hohe Anteil an Einfamilienhäusern in der Gemeinde Ermensee erneut. Hier liegt die Gemeinde mit einem Anteil von rund 60 % über dem regionalen und kantonalen Wert. Die Mehrfamilienhäuser sind dadurch mit gut 20 % im Vergleich unterdurchschnittlich vertreten.

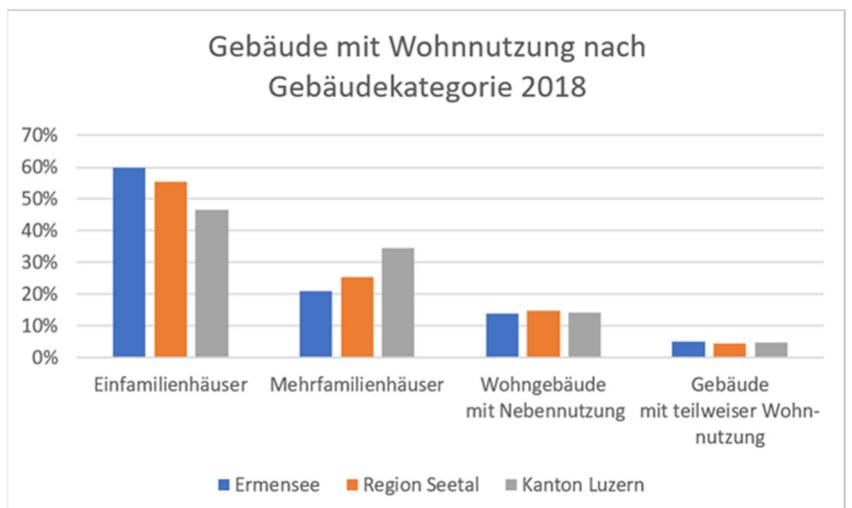


Abbildung 13: Gebäude mit Wohnnutzung nach Kategorie im regionalen und kantonalen Vergleich. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (20.12.2019)

## 4. Aktualisierung Siedlungsleitbild

Mit der Ortsplanungsrevision wurde das Siedlungsleitbild von Ermensee an die heutigen Gegebenheiten angepasst und aktualisiert. Es befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Das Siedlungsgebiet hat zum Ziel

- P
- die verschiedenen Bedürfnisse und Ansprüche an den gemeinsamen Lebensraum sowie
- die Herausforderungen des häuslichen Umgangs mit der begrenzten Ressource Boden in einen Zusammenhang zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzuzeigen und Koordinationsaufgaben zu bezeichnen.

Ein spezieller Fokus wird auf die Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Auch hier sollen Siedlungsentwicklung, Landschaft und Freiräume und Mobilität qualitativ und aufeinander abgestimmt weiterentwickelt werden.

---

### Räumliche Entwicklungsstossrichtungen

Die Gemeinde Ermensee soll sich auch künftig nachhaltig weiterentwickeln. Die folgenden Absichten geben diese Stossrichtung vor:

- Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wie sich Ermensee künftig räumlich entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus.
- Ermensee wächst sorgfältig gegen innen. Bestehende Qualitäten werden erhalten und gestärkt. Die Weiterentwicklung der heutigen räumlichen Struktur soll die Attraktivität der Gemeinde Ermensee weiter stärken.
- Für die einzelnen Quartiere werden Strategieansätze der künftigen Innenentwicklung festgelegt. Die angestrebten Veränderungen sind je nach Typologie und Struktur des Quartiers markanter oder behutsamer.
- Ermensee geht sorgfältig mit seinen baulichen Zeitzeugen um und pflegt eine zeitgemässe, gute Baukultur. Insbesondere zum Ortsbild von nationaler Bedeutung trägt die Gemeinde Sorge und entwickelt dieses qualitativ weiter.
- Ein attraktives Mobilitätsangebot soll die Anbindung an die nahe gelegenen Regionalzentren und die Nachbargemeinden sicherstellen.
- Die Verkehrsbedürfnisse werden aufeinander abgestimmt und alle Verkehrsträger entsprechend berücksichtigt.
- Im Landschaftsraum werden die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, der Schutz der Natur- und Landschaftswerte sowie die

Ansprüche an ein attraktives Naherholungsgebiet aufeinander abgestimmt.

Das Siedlungsleitbild nimmt den Stimmberechtigten keine Entscheidung vorweg. Es ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend, jedoch nicht grundeigentümergebunden. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt in den folgend erläuterten Instrumenten der kommunalen Planung.

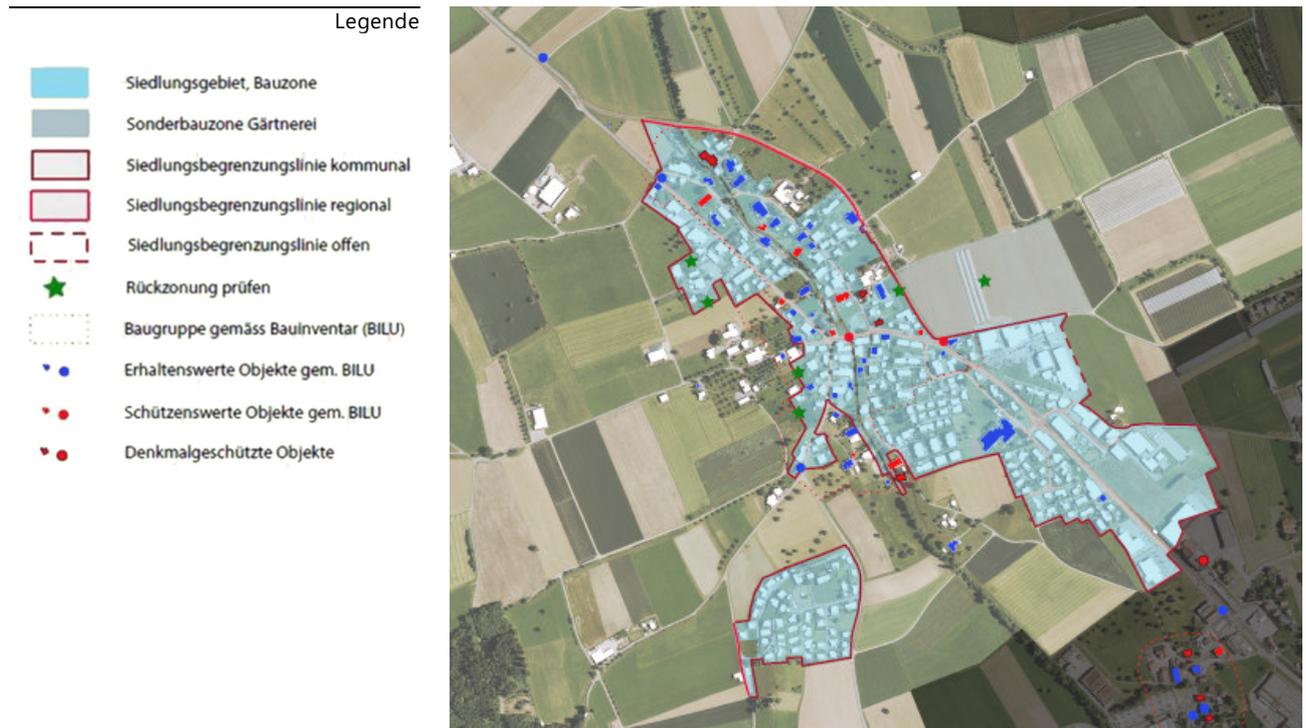


Abbildung 14: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Siedlungsentwicklung

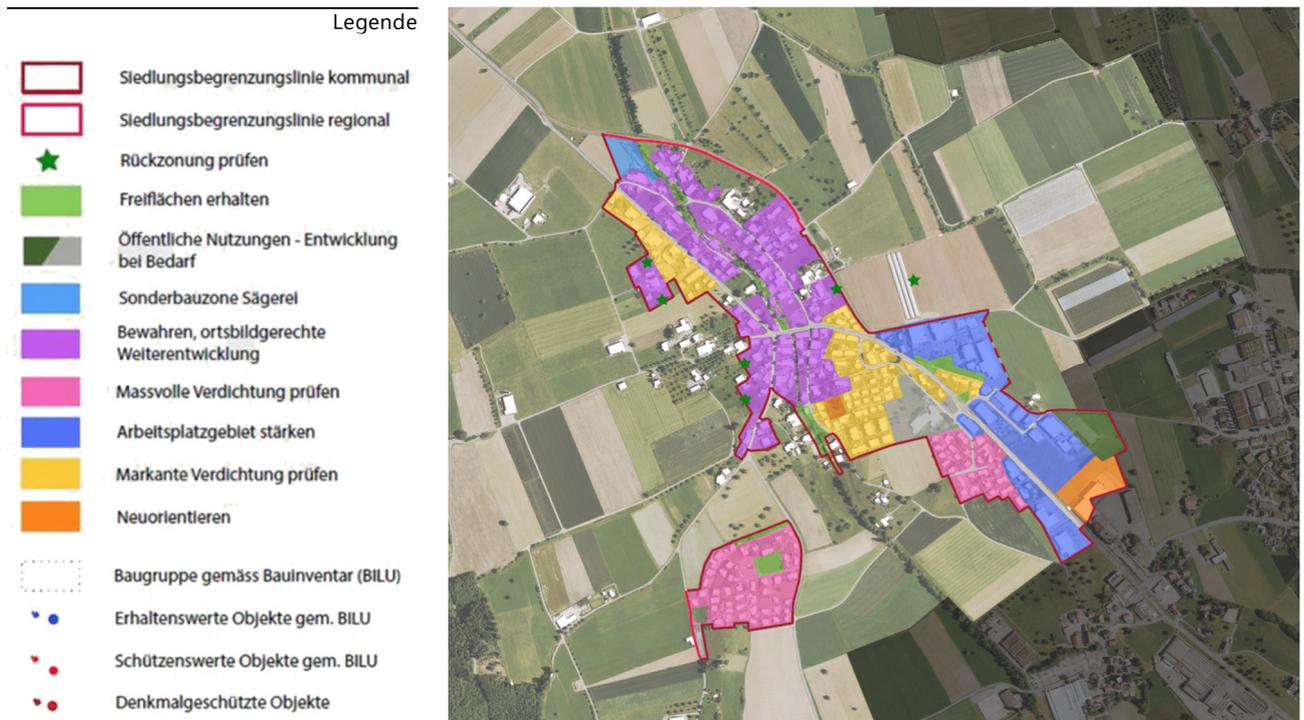


Abbildung 15: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Innenentwicklung

#### 4.1 Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ermensee richtet sich nach den im Siedlungsleitbild formulierten Zielen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die angezeigten Rückzonungen im Detail geprüft und über den Zonenplan grundeigentümergebunden verankert.

Durch die Anpassung der Zonenbestimmungen in den Wohngebieten wird ein breites Angebot für verschiedene Wohnbedürfnisse ermöglicht. Die zu prüfende markante Verdichtung in zentrumsnahen Gebieten wird mittels Neuweisung zu hochwertigeren Wohnzonen respektive die Schaffung einer neuen Zentrumszone am Ortsausgang in Richtung Mosen rechtlich verankert.

Im Gebiet Tampitäller wurde durch die Neuorientierung des ehemaligen Granador-Areals eine neue Nutzungsmischung mit quantitativer Entwicklung in einem separaten Teilzonenplanverfahren gemeinsam mit der Gemeinde Hitzkirch umgesetzt.

Da die Gemeinde Ermensee eine Rückzonungsgemeinde ist, werden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision nur Gebiete rückgezont und keine Neueinzonungen vorgenommen. Die offene Siedlungsbegrenzungslinie hat keine Einzonung zur Folge und bedeutet auch kein Anspruch auf solche zu einem späteren Zeitpunkt.

## 5. Quartieranalyse

Als Grundlage für die Anpassung der Zonenvorschriften der einzelnen Gebiete wurde eine vertiefte Quartieranalyse vorgenommen, welche verschiedene übergeordnete Grundlagen berücksichtigt. Das Siedlungsgebiet wurde dazu in sinnvolle räumliche Einheiten unterteilt und einzeln untersucht.

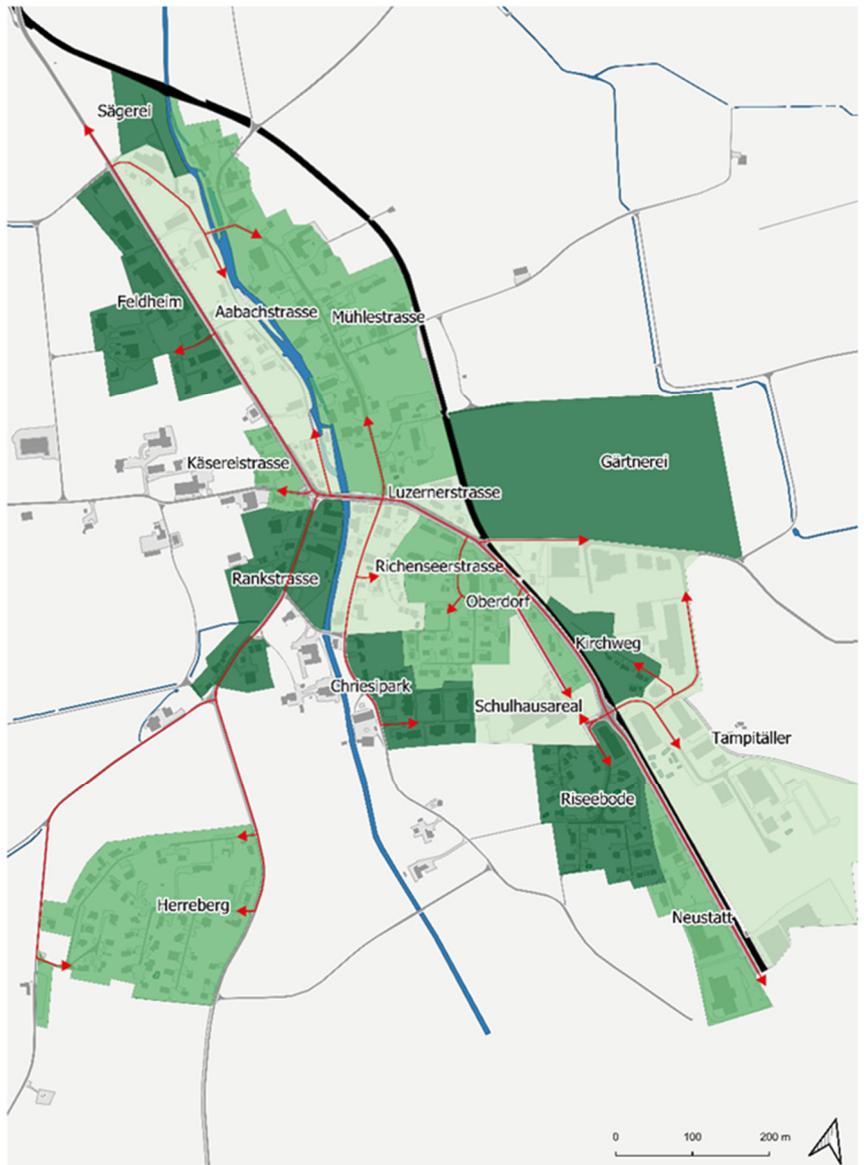


Abbildung 16: Quartiereinteilung in Ermensee (eigene Darstellung)

## 5.1 Analysekarten

Die einzelnen Gebiete wurden hinsichtlich Bebauungsalter und -zustand, Gebäudekategorie mit Anzahl Wohneinheiten, unbebaute Parzellen analysiert. Ebenfalls berücksichtigt wurden Hinweise aus dem Bauinventar.

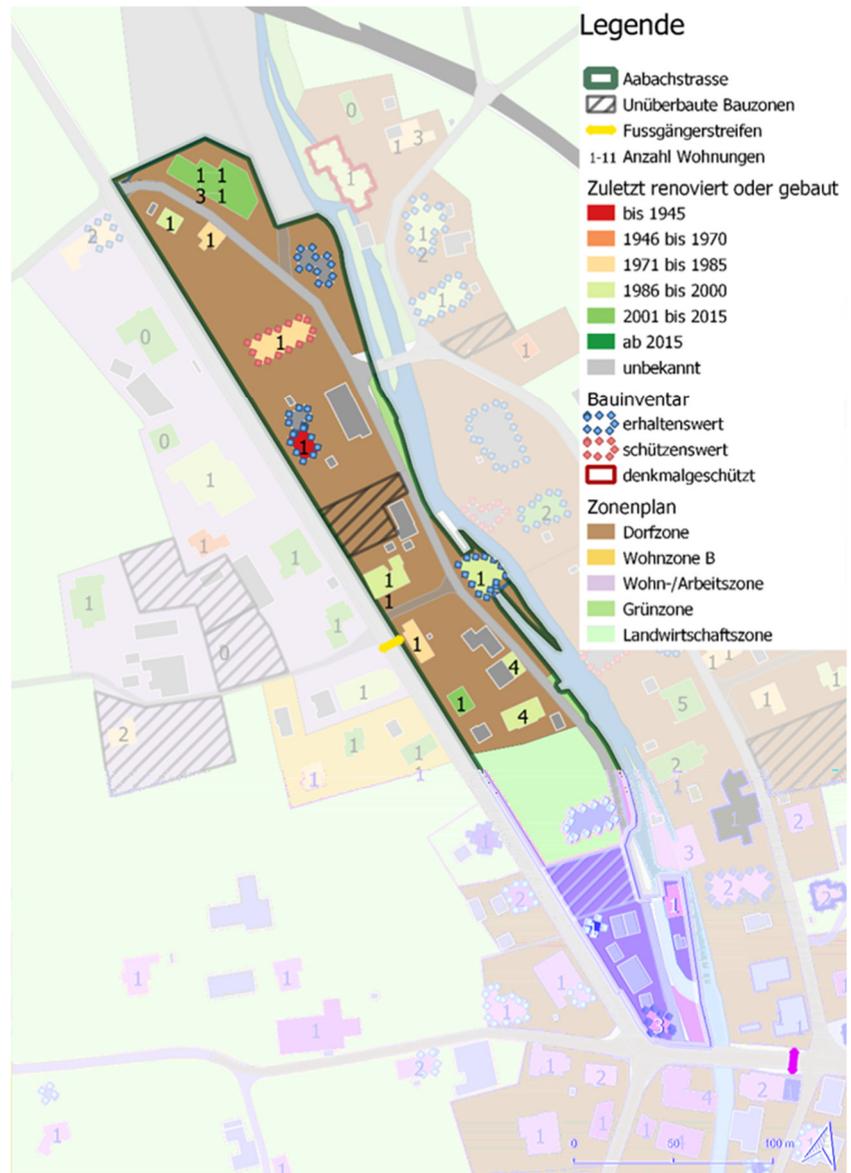


Abbildung 17: Quartieranalyse Ausschnitt Gebiet Aabachstrasse (eigene Darstellung)

## 5.2 Grünflächen

Die Karte der Grünflächen in der Gemeinde Ermensee gibt Auskunft über das Freiraumnetz innerhalb des Siedlungsgebietes. Insbesondere im Ortskern fällt auf, wie stark durchgrünt die historische Bebauungsstruktur entlang des Aabachs ist. Qualitätsvolle Freiraumstrukturen gilt es auch im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen zu erhalten und in Wert zu setzen.

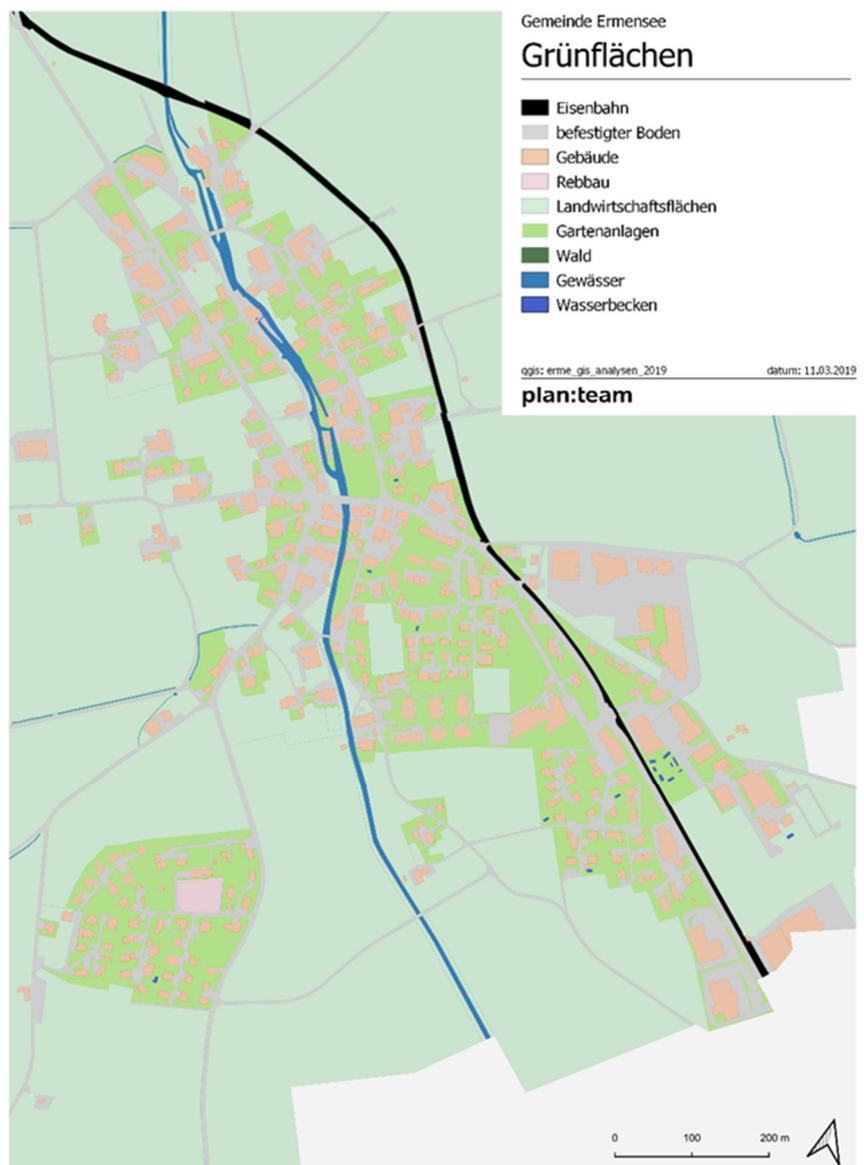


Abbildung 18: Quartieranalyse Ausschnitt Gebiet Aabachstrasse (eigene Darstellung)

## 6. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

### 6.1 Neue Definitionen der Baubegriffe

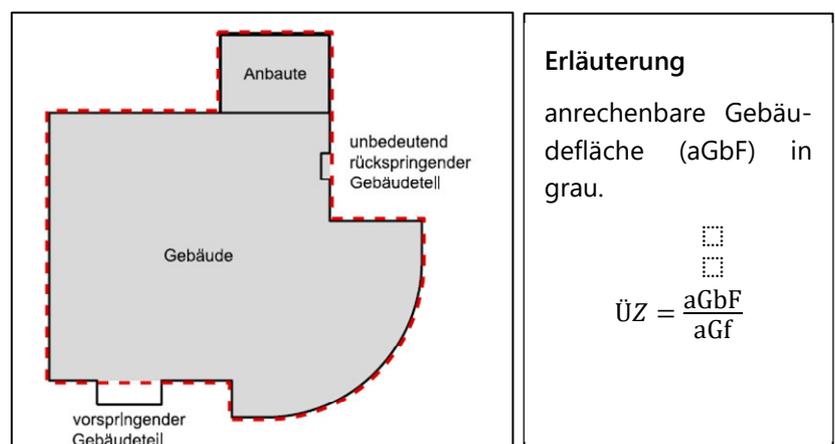
Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz werden folgende Definitionen übernommen:

- Es findet ein Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer (ÜZ)** statt.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Höhen und die damit realisierbaren Stockwerke über die **talseitige Fassadenhöhe** festgelegt. Die **Gesamthöhe** dient vorwiegend der Bestimmung des Grenzabstandes. Diesen Wechsel hat Ermensee bereits in der letzten Ortsplanungsrevision vollzogen. Da mit der IVHB die Definitionen dazu aber geändert haben, werden im neuen BZR die entsprechenden Masse angepasst.

### 6.2 Die Überbauungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle.

Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.



Mit der Überbauungsziffer wird der maximal möglicher „Fussabdruck“ bzw. der „Schattenwurf“ eines Gebäudes pro Parzelle definiert. Die anrechenbare Gebäudefläche beeinflusst die Körnigkeit, die Freiflächen und die Durchsichten im Quartier. Sie alleine definiert aber noch nicht die zulässige Dichte. Diese ergibt sich neu erst aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe). Dabei sind die Höhen und damit die realisierbaren Stockwerke die optisch massgebenden Festlegungen. Die Überbauungsziffern werden zonenweise im Bau- und Zonenreglement festgelegt.

## 6.2.1 Mehrere Überbauungsziffern

### **Überbauungsziffer 1**

Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden.

### **Überbauungsziffer 2 – Verzicht auf ein Geschoss**

Bisher war es durch die Ausnützungsziffer AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge- und Breite des Gebäudes zu „investieren“. Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird in den Wohnzonen B und C eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (-3m Gesamthöhe) zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht. In den übrigen Zonen sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Hier wird darum auf die ÜZ-2 verzichtet, um nicht falsche Anreize zu schaffen.

### **Überbauungsziffer 3 - Dachterrasse/Rückversatz**

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird. Der Anteil von 1/5 bezieht sich dabei auf die Fläche im Verhältnis auf das oberste Geschoss (§ 36 Abs. 1c PBV). Dies bedeutet nicht, dass der Rückversatz auf einer ganzen Fassadenlänge gemacht werden muss. Beträgt die Fläche des obersten Geschosses weniger als 80% des darunter liegenden Geschosses, ist die Bedingung erfüllt. Die Rückversätze (z.B. Dachterrassen) müssen dabei nicht zusammenhän-

gend sein. Massgebend ist die Summe ihrer Flächen. Dieser Ansatz wird in den Wohnzonen A, B und C sowie in der Zentrumszone umgesetzt.

#### **Überbauungsziffer 4 – An- und Kleinbauten (ÜZ 4)**

An- und Kleinbauten, wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuschen müssen bei der Überbauungsziffer mitgerechnet werden. Um solche An- und Kleinbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, beträgt – wo vorhanden – für die Wohnzonen A, B und C sowie die Zentrumszone 0.08 (8 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche (entspricht etwa drei Autoabstellplätzen). Die Definition entspricht dabei weitgehend der Definition der An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2c und 2d PBG. Da diese gemäss PBG aber auf eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> pro Gebäude beschränkt sind, wird für die ÜZ-4 eine sinngemässe Definition ohne Flächenbeschränkung verwendet, die auch grössere zusammenhängende Nebenbauten zulässt.

### 6.2.2 Spezialfälle

#### **Abgrabungen, Terrain**

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei Abgrabungen greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz: es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden. Je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse könnten freigelegt werden. Darum werden mit Art. 9 (Abgrabungen) und Art. 13 (Terraingestaltung) im BZR spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen (vgl. Erläuterung zu den einzelnen Artikeln).

#### **Schrägdächer**

Damit Schrägdächer durch die neuen Regelungen nicht benachteiligt werden, werden für die Wohnzonen höhere Gesamthöhen definiert, wenn ein klar definiertes Schrägdach erstellt wird. Mit dieser Mehrhöhe dürfen allerdings keine zusätzlichen Geschosse realisiert werden.

#### **Balkone / Auskragungen**

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ dazu. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen „Nachteil“ in der Berechnung angemessen auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils um 0.02 (2 %) erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können. Ob Balkone realisiert werden oder nicht, bleibt der

Bauherrschaft überlassen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m<sup>2</sup> rein rechnerisch einen Balkon von 12 m<sup>2</sup>. Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, der gemäss neuen Art. 3 Abs. 5 BZR zusätzlich angemessene Aussengeschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt.

### 6.2.3 Welches Mass der Überbauungsziffer ist das richtige?

Genauso wie bei der Definition der Ausnützungsziffer in der Vergangenheit stellt sich auch bei der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe die Frage nach dem richtigen Mass für ein Quartier. Diese Thematik wird in den Kapiteln zu den einzelnen Zonen (Kapitel 7 und folgende) behandelt.

Es zeigt sich (und es war die Absicht), dass mit den neu festgelegten Überbauungsziffern generelle Nutzungserhöhungen gegenüber der heutigen Ausnützungsziffer ermöglicht werden. Die resultierenden Mehrnutzungen werden allerdings auch für die künftige Realisierung von Balkonen oder für eine flexiblere Architektur zu verwenden sein (siehe oben).

## 6.3 Die neuen Höhenmasse

### 6.3.1 Neue Definitionen der Höhen

Schon bisher wurden die Gebäudehöhen in Ermensee ohne Geschosszahlen über die talseitige Fassadenhöhe festgelegt. Mit der Einführung der IVHB und der Anpassung des PBG 2014 müssen die bisherigen Bestimmungen leicht angepasst werden. Dazu werden die **Gesamthöhe** und die **talseitige Fassadenhöhe** gemäss neuen Definitionen im § 139 PBG eingeführt.

Die **talseitige Fassadenhöhe** definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes.

Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Als massgebendes Terrain gilt das gewachsene Terrain.

## 6.3.2 Generelles zu den neuen Höhenmassen

### Für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe

Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine **umhüllende Linie/Fläche** definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

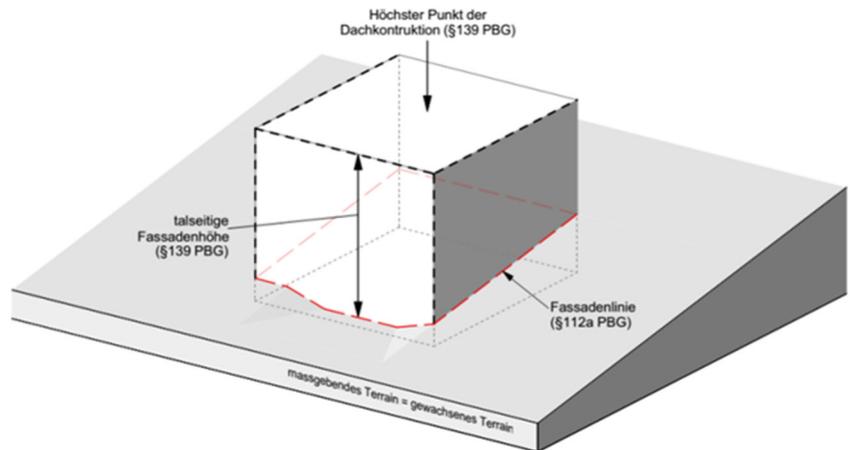


Abbildung 19: Talseitige Fassadenhöhe und höchster Punkt der Dachkonstruktion

Bei „unruhigem“ Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese gilt quartierweise und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, werden in den Wohnzonen für Schrägdächer eine um 1.0 m höhere Gesamt- und Fassadenhöhe festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden. Generell gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei.

## Massgebendes Terrain und Abgrabung

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudegrundfläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe ab dem tiefergelegten Terrain gemessen würde (wie bisher). Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt geregelt werden muss: mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert (vgl. Art. 9 BZR), wird das Gleiche erreicht. Garageneinfahrten und Hauszugänge bis insgesamt 6.5 m Breite sind von dieser Regelung ausgenommen.

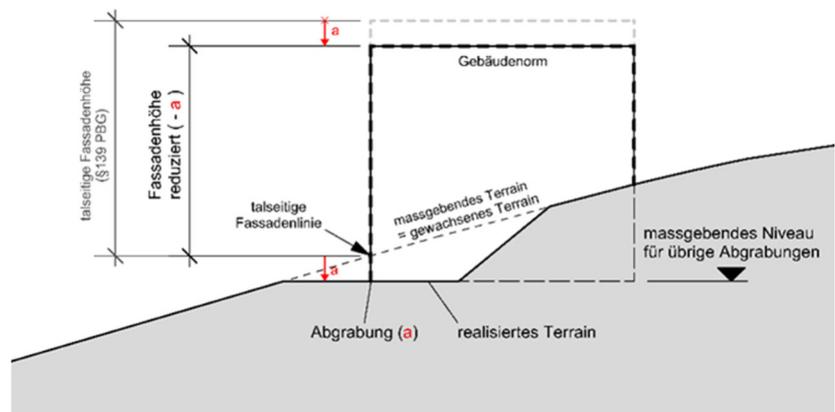


Abbildung 20: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung

## Dachhaut

Die Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 50 cm zu zurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Somit können Gebäude gegenüber den Gesamthöhen gemäss Art. 8 BZR noch bis zu 50 cm höher werden.

### **Freigabe der bisherigen Dachgeschosse**

Flächen von Dach- und Attikageschosse mussten bisher einen Rücksprung aufweisen. Künftig wird in Ermensee darauf verzichtet, die Fläche des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Häuser werden im obersten Geschoss damit aber massiver und erhalten damit auch markantere Fassaden.

### **Mögliches Bauvolumen**

Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer ÜZ und der talseitigen Fassadenhöhe: Die Gebäudegrundfläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (aus talseitiger Fassadenhöhe) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann. Da die Überbauungsziffer im Gegensatz zur bisherigen Ausnützungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, ist die Aussenwandflächen, die bei einem Einfamilienhaus rund 15 % der Grundfläche ausmacht bei der Umrechnung von der AZ zur ÜZ zu berücksichtigen.

Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ausgeschöpft werden. Somit können und dürften künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in den Wohnzonen B und C mit einer höheren ÜZ-2 ausgeglichen.

### **Gesamthöhe bestimmt den Grenzabstand**

Gemäss PBG muss in jeder Zone eine Gesamthöhe festgelegt werden, da sich gemäss § 122 PBG der Grenzabstand davon ableitet. Neu beträgt der Grenzabstand nicht mehr die Hälfte der Fassadenhöhe, sondern ergibt sich zonenweise fix aus der zugewiesenen Gesamthöhe. Mit Ausnahme in den Arbeitszonen ist die Gesamthöhe für die Höhe der Gebäude nicht relevant, da die talseitige Fassadenhöhe mit umhüllender Linie das beschränkendere Mass ist. Für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wird darum jeweils das gleiche Mass festgelegt, womit die Grenzabstände möglichst klein gehalten werden können. Bei gleichem Höhenmass entspricht die Gesamthöhe in der Ebene der talseitigen Fassadenhöhe, in Hanglagen folgt sie dem Hangverlauf und ist nur talseitig mit der Fassadenhöhe identisch, womit hier die Fassadenhöhe die massgebende Höhe des Gebäudes bestimmt.

In den Arbeitszonen hat sich die Regelung mit Gesamthöhe bewährt, diese liegen in der Regel eher im flachen Gelände. Damit kann auf eine talseitige Fassadenhöhe verzichtet werden.

## 7. Änderungen im Zonenplan

### 7.1 Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung

Der gesamte Zonenplan wurde neu erstellt. Aus diesem Grund wird der gesamte Zonenplan zur Mitwirkung aufgelegt. Die Detailumsetzung soll im Rahmen der Mitwirkung überprüft werden.

### 7.2 Grundsätzliche Änderungen

#### 7.2.1 Neue Zonenbezeichnungen

Die Zonenbezeichnungen der Gemeinde Ermensee wurden bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2010 angepasst. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die bisherige Landhauszone ebenfalls in das System der Wohnzonen eingegliedert und wird neu als Wohnzone C (W-C) bezeichnet. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen wird die bisherige Wohn- /Arbeitszone in eine Zentrumzone umbenannt, bleibt aber eine Mischzone Arbeiten / Wohnen.

Zonenbezeichnungen

<b>Bisherige Zonenbezeichnungen</b>	<b>Neue Zonenbezeichnungen</b>
Dorfzone (Do)	Dorfzone (Do)
Wohn- /Arbeitszone (WAr)	Zentrumzone (Z)
Wohnzone A (WA)	Wohnzone A (W-A)
Wohnzone B (WB)	Wohnzone B (W-B)
Landhauszone (Lh)	Wohnzone C (W-C)
-	Wohnzone Nagelmatt (W-N)
Wohn- und Arbeitszone «Tampitäl- ler» (W-Ar-T)	Wohn- und Arbeitszone «Tampitäl- ler» (W-Ar-T)
Arbeitszone 1 (Ar-1)	Arbeitszone 1 (Ar-1)
Arbeitszone 2 (Ar-2)	Arbeitszone 2 (Ar-2)
Arbeitszone 3 (Ar-3)	-
Sonderbauzone Sägerei (Sä)	Sonderbauzone Sägerei (Sä)
Sonderbauzone Gärtnerei (Gä)	-
Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Zone für Sport- und Freizeitanla- gen (SF)
Grünzone (Gr)	Grünzone Allgemein (Gr-A)
-	Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
-	Verkehrszone (Vz)

<b>Bisherige Zonenbezeichnungen</b>	<b>Neue Zonenbezeichnungen</b>
-	Verkehrsfläche (Vf)
Landwirtschaftszone (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Naturschutzzone (Ns)	Naturschutzzone (Ns)
Freihaltezone (Fr)	Freihaltezone Allgemein (Fr-A)
-	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)
-	Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)
Schutzzone Geomorphologie (SG)	Geotopschutz

*Tabelle 8 Zonenbezeichnungen OP Ermensee bisher und neu*

Im orientierend beiliegenden Plan der Änderungen werden nur die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen wie die Änderungen der Zonenbezeichnungen werden nicht dargestellt.

## 7.2.2 Verkehrsfläche / Verkehrszone

Die Verkehrsanlagen wurden bisher als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Ermensee nach. Massgebend für die Verkehrszonen (=Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Ausscheidung erfolgt gemäss Vorgaben in der Arbeitshilfe des Kantons Luzern. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als „Verkehrsflächen“ dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

## 7.2.3 Systemwechsel Gefahrenbereich

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Die Gefahrengebiete gemäss Gefahrenkarte sind im aktuellen Zonenplan als verbindliche Gefahrenzonen festgelegt. Aktuell muss darum bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden. Das neue „Hinweismodell“ ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte, die im Zonenplan nur orientierend (als „Gefahrengebiete“) dargestellt wird. Die Gefahrengebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Ermensee werden die Gefahren Wasser und Rutschung ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial werden mittlere, geringe und erhebliche Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der

Gefahrenkarte sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung zugeteilt. Die Gefahrengebiete sind nur in den Bauzonen dargestellt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bauzonen.
- Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise auf der Homepage des Kantons zur Einsicht auf (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>).
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### 7.3 Wohnzonen

Mit der Revision der Ortsplanung, des Bau- und Zonenreglements, der Einführung der Überbauungsziffer und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ergeben sich für die Raumplanung in den Quartieren bzw. den bisherigen Wohnzonen einige Änderungen.

Die Zonenbezeichnungen der Wohnzonen wurden bereits im Rahmen der letzten Gesamtrevision an das neue System angeglichen und mit Wohnzonen A und B bezeichnet. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird nun auch die bisherige Landhauszone im Herrenberg in das bekannte System eingliedert und neu als Wohnzone C bezeichnet.

Die Abgrenzung der Wohnzonen A und B wurde leicht angepasst und basiert auf den Analysen im Siedlungsleitbild sowie der erarbeiteten Quartieranalyse (siehe Beilagen). Es gilt im Grundsatz folgender Ansatz:

- Wohnzone W-A in den dichteren Mehrfamilienhausquartieren in ebenen Lagen, Grundtyp 13.0 m resp. 14.0 m mit Schrägdach
- Wohnzone W-B in den zentrumsnahen Einfamilienhausquartieren, Grundtyp 10.0 m resp. 11.0 m mit Schrägdach
- Wohnzone W-C am Herrenberg mit Hanglage und Aussichtsthematik, Grundtyp 9.5 m, mit Schrägdach 10.5 m

Aufgrund der Überprüfung der Gestaltungspläne (siehe Kapitel 7.11) wird der rechtsgültige Gestaltungsplan Nagelmatt aufgehoben und in die neue Wohnzone Nagelmatt (W-N) überführt, welche dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Überbauung dient (Volumenerhaltungszone).

## 7.4 Ortskern und Zentrum

Der Ortskern von Ermensee ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS-Inventar aufgeführt. An den bisherigen Zonenbestimmungen wird festgehalten. Das Zusammenspiel zwischen BZR, Bebauungsrichtplan Dorf und der Fachkommission hat sich in Vergangenheit bewährt und soll als qualitätssicherndes System aufrechterhalten werden. Auf die Festlegung einer Gesamt- resp. talseitigen Fassadenhöhe sowie einer Überbauungsziffer wird im Bau- und Zonenreglement wie bis anhin verzichtet.

Die bisherige Wohn- /Arbeitszone am Ortsausgang in Richtung Mosen wird zur neuen Zentrumszone. Diese soll die gewünschte Entwicklung an diesem Standort besser abbilden und dieser gerecht werden. Es geht dabei insbesondere um das qualitätsvolle Weiterentwickeln im Dorfzentrum. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum ISOS-Perimeter ist auch hier ein sorgfältiger Umgang notwendig. Ein besonderes Augenmerk ist auch auf die qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes zu legen. Der Gemeinderat hat dazu eine Richtlinie erlassen. Die Zentrumszone ist wie bis anhin eine Mischzone; mindestens 20 % der insgesamt realisierten Hauptnutzflächen sind für Gewerbe und Dienstleistungen zu verwenden, Wohnungen sind unter Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes zulässig. Fassadenhöhe und Gesamthöhe betragen maximal 14.0 m. Es gilt ein Grenzabstand von 4.0 m (gemäss § 122 Abs. 2 PBG).

## 7.5 Wohn- und Arbeitszone

Im Rahmen einer zeitlich vorgezogenen Teilzonenplanrevision über das Gebiet Tampitäller, welches gemeinsam mit der Gemeinde Hitzkirch geplant wurde, wurde die bisherige Arbeitszone 2 der neuen Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» (W-Ar-T) zugewiesen. Die im Rahmen der Teilzonenplanänderung erarbeitete Zonenbestimmung entspricht der Formulierung der Gemeinde Hitzkirch. Sie basiert jedoch teilweise auf alten Definitionen des PBG und muss daher im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision redaktionell angepasst und ins neue System (Definition der Baubegriffe nach IVHB) transferiert werden. Gestützt auf das mittlerweile vorliegende Richtprojekt der blgp architekten AG, Luzern, wurden die Zonenbestimmungen nochmals angepasst. Anstelle der bisher generell zulässigen Gesamthöhen von 18.0 m werden diese auf 17.0 m reduziert, wovon ein klar bestimmtes Gebäude mit max. 400 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche bis 22.5 m hoch gebaut werden darf.

## 7.6 Arbeitszonen

Mit Ausnahme der Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» bleiben die Arbeitszonen in ihrer Ausdehnung unverändert. Die bisher 3 Zonen werden

neu zur Arbeitszone 1 (Gesamthöhe 12 m) und zur Arbeitszone 2 (Gesamthöhe 15 m) zusammengefasst.

## 7.7 Sonderbauzonen

Die Ortsplanung der Gemeinde Ermensee verfügte bisher über zwei Sonderbauzonen. Die Sonderbauzone Sägerei wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision bis auf weiteres beibehalten. Zum Zeitpunkt der Gesamtrevision ist der Betrieb noch aktiv und der Bedarf somit gegeben.

Auf die Sonderbauzone Gärtnerei wird künftig verzichtet, da sie nicht mehr benötigt wird. Die Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

## 7.8 Zone für öffentliche Zwecke und Sport- und Freizeitanlagen

Die Zone für öffentliche Zwecke sowie die Zone für Sport- und Freizeitanlagen entsprechen in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und werden beibehalten wie bisher. Insbesondere die noch unbebauten Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus resp. Gemeindeverwaltung dienen als mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für den kommunalen Bedarf.

## 7.9 Umzonungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Ermensee werden diverse Umzonungen vorgenommen, welche auf den Erkenntnissen des Siedlungsleitbildes und der Quartieranalyse basieren. Die einzelnen Umzonungen werden hier im Detail erläutert.



Abbildung 21: Vgl. Gebiet Feldheim rechtsgültig und Entwurf (WAr zu Z)

Die rechtsgültige Wohn- /Arbeitszone am Ortsausgang in Richtung Mosen wird mit der vorliegenden Ortsplanungsgesamtrevision in die neu geschaffene Zentrumszone umgezont. Die neue Zone ist besser geeignet, um die Zielvorstellung dieses Gebietes abzubilden: mit

qualitätvollen Weiterentwicklungen unter Berücksichtigung des umliegenden Ortsbildes von nationaler Bedeutung soll im Gebiet Feldheim eine hochwertige neue Mischzone geschaffen werden. Während die Innenentwicklung in der Dorfzone aufgrund der historischen Baustruktur und den Vorgaben des ISOS herausfordernd ist, bietet sich mit einer zukunftsgerichteten Zonierung mittels neue Zentrumszone ein Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Ortskern, welches Potenzial zur Innenentwicklung aufweist. Damit dieses qualitativ und ortsverträglich aktiviert werden kann, wird die neue Zentrumszone geschaffen und die Zonenbestimmungen entsprechend formuliert. Der Gemeinderat erlässt ergänzend dazu eine Gestaltungsrichtlinie. Neben den hohen ortsbaulichen Qualitätsansprüchen sind auch erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Siedlungsrandes gestellt.



Abbildung 22: Vgl. Gebiet Oberdorf rechtsgültig und Entwurf (W-B zu W-A, W-A zu W-B)

Im Gebiet Oberdorf wird die bestehende Zonenabgrenzung zwischen den Wohnzonen A und B im Rahmen der laufenden Revision bereinigt. Östlich der Grünzone wird das zusammenhängende Gebiet als gesamtes der neuen Wohnzone A zugewiesen. Aufgrund der Nähe zum Ortskern und somit Zentrum von Ermensee sind hier längerfristig betrachtet zukünftig gesamthaft dichtere Wohnnutzungen denkbar, so wie sie bereits im angrenzenden Chriesipark qualitativ und ortsverträglich realisiert worden sind.

Die westlich angrenzenden Parzellen, welche als Teil des Gestaltungsplans Chriesipark realisiert worden sind, werden der Wohnzone B zugewiesen. Dies entspricht der Volumetrie und Charakteristik der Bebauung gemäss aufzuhebendem Gestaltungsplan und ist zudem eine angemessene Dichte angrenzend an den Ortskern.



Abbildung 23: Vgl. Gebiet Kirchweg rechtsgültig und Entwurf (W-B zu W-A)

Die bestehenden Wohnbauten der bisherigen Wohnzone B werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision der dichteren Wohnzone A (W-A) zugewiesen. Aufgrund der Lage in Zentrumsnähe zwischen den beiden S-Bahnhaltestellen Ermensee und Hitzkirch und der umgebenden Bebauung in den Wohnzonen A und der Arbeitszone 1 ist die vorgenommene Aufzoning ortsverträglich und dient der Innenentwicklung. Mit der Zuweisung zur Wohnzone A kann eine quartierverträgliche Innenentwicklung auf freiwilliger Basis angestossen werden. An der umliegenden Grünzone wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision festgehalten; somit kann die Wohnqualität in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsgebiet von Ermensee weiterhin sichergesellt werden.



Abbildung 24: Vgl. Gebiet Chilchfeld rechtsgültig und Entwurf (Gä zu Lw)

Die Sonderbauzone Gärtnerei wurde aufgrund des ortsansässigen Gärtnereibetriebes ausgeschieden und ist als Sonderbauzone bedarfsabhängig. Mit der Aufgabe des Gärtnereibetriebes wurde dieser Bedarf hinfällig. Aufgrund dieses fehlenden Bedarfs wird die rechtsgültige Sonderbauzone Gärtnerei (Gä) der Landwirtschaftszone (Lw) zugewiesen.

Da es sich bei der Sonderbauzone um eine Bauzone handelt, kann durch die Zuweisung in die Landwirtschaftszone formell von einer Auszonung gesprochen werden. Mittels bodenkundlicher FAL Kartierung und weiteren notwendigen Dokumenten können Fruchtfolgeflächen geschaffen werden. Voraussetzung dafür ist eine zustimmende Beurteilung der für die raumplanerischen Aspekte der FFF zuständigen Dienststelle Raum und Wirtschaft.



Abbildung 25: Vgl. Gebiet Kirchfeld rechtsgültig und Entwurf (Ar-1 zu Lw)

Im Gebiet Kirchfeld findet eine Neuzuweisung von Teilen der Parzellen Nrn. 1221 und 1222 statt. Am Rand der beiden Parzellen befand sich jeweils eine kleine Fläche in der Arbeitszone 1, um eine zukünftige Erschliessung des Gebiets planerisch zu sichern. Mittlerweile wurde die Strasse Kirchfeld erstellt. Die verbleibenden Flächen in der Bauzone

erscheinen raumplanerisch nicht mehr sinnvoll, weshalb diese in die Landwirtschaftszone rückgeführt werden.

## 7.10 Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie

Zeitgleich mit den Entwurfsarbeiten zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ermensee erarbeitete der Kanton Luzern die kantonale Rückzonungsstrategie, welche sich mit dem Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen befasst. In diesem Rahmen wurde den Gemeinden im Juni 2018 ein Schreiben zugestellt, welches die Gemeinden in die Kategorien «Einzonungsgemeinde», «Kompensationsgemeinde» und «Rückzonungsgemeinde» unterteilt.

Basierend auf der technischen Bereinigung der Luzerner Bauzonenanalyse-Tools LUBAT ist der rechnerische Baulandbedarf in der Gemeinde Ermensee für die nächsten 15 Jahre mehr als abgedeckt. Gemäss kantonomer Stellungnahme enthält der aktuelle, rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde Ermensee überdimensionierte Bauzonen und ist somit nicht RPG-konform. Aus diesem Grund ist Ermensee gemäss kantonomer Stellungnahme eine Rückzonungsgemeinde und hat im Rahmen der laufenden Ortsplanung mögliche Rückzonungsflächen zu prüfen und zur Rückzonung zu bringen.

Auf der Basis der vom Kanton zugestellten GIS-Analysen und Vorgaben mussten potenzielle Rückzonungsflächen im Austausch mit dem Kanton festgelegt werden. Gemäss Vorgaben des Kantons haben die Flächen in der Gemeinde Ermensee gesamthaft rund 5000 m<sup>2</sup> zu umfassen.

Im Oktober 2018 wurde auf den betroffenen Flächen eine Planungszone erlassen (öffentliche Auflage vom 29. Oktober bis 27. November 2018). Diese hat den Zweck, dass die betroffenen Flächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft werden und eine sinnvolle Fläche zur Rückzonung gebracht werden kann.

Die genaue Abgrenzung der Flächen wurde im Rahmen der Entwurfsarbeiten im Detail geprüft und gegenüber der Planungszonen im Sinne der betroffenen Grundeigentümerschaften und des Planungsrechts angepasst. Durch die Rückzonung soll kein rechtswidriger Zustand entstehen, d.h. bestehende Gartenanlagen etc. müssen in der Bauzone verbleiben.

---

Parzelle GB Nr. 1162

Die Teilfläche von Parzelle Nr. 1162 (926,9 m<sup>2</sup>) befindet sich in peripherer Lage am Siedlungsrand, ist jedoch von drei Seiten von Bauzone umschlossen. Die Fläche ist unbebaut und wird für den Reitbetrieb benutzt. Eine Rückzonung der Teilfläche in die Landwirtschaft macht aufgrund der Lage nur bedingt Sinn. Die Teilfläche wird daher zusammen mit dem umliegenden Gebiet Feldheim der neuen Zentrumszone zugewiesen und eine Teilfläche aus ortsbaulichen Gründen vor der Bebauung freigehalten.

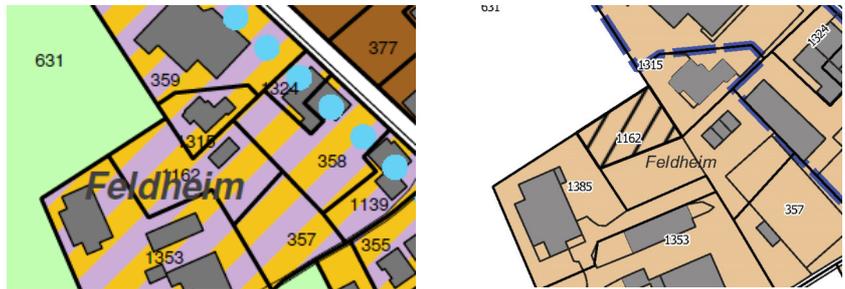


Abbildung 26: Vgl. Rückzonung Parz. 1162 (WAr zu Z mit Überlagerung Freihaltung)

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurde das Gebiet Feldheim analysiert und aufgrund des vorhandenen Potenzials zur Weiterentwicklung des historischen Ortskerns der neuen Zentrumszone zugewiesen. Diese bezweckt die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfes an zentraler Lage mit Bezug zum Strassenraum, die gute Eingliederung ins Ortsbild sowie die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes und ist als Mischzone mit Gewerbe- und Wohnnutzungen ausgestaltet. Zur Gestaltung der Freiräume und Bauten erlässt der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem Fachgremium Dorfkern eine Richtlinie, die als Grundlage für die Beurteilung der Entwicklung dieser Zone dienen wird.

Eine Teilfläche von 501,5 m<sup>2</sup> am Parzellenrand wird im Zonenplanentwurf mit einer Schraffur zur Freihaltung vor Bebauung überlagert. Gemäss BZR-Entwurf sind in diesem Bereich keine Hochbauten oder Verkehrsanlagen zulässig, Gartenanlagen und die Nutzung als Aussenraum für den reitbetrieb sind zulässig. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche und schmälert dadurch die Nutzung der Parzelle nicht. Diese Überlagerung ist ortsbaulich motiviert: durch die Spiegelung des Einschnittes, wie er am südlichen Siedlungsrand bereits besteht, wird die Erkennbarkeit des ehemaligen Hofensembles Feldheim erhalten, der ursprünglich als freistehende Baugruppe in der Landschaft stand.



Abbildung 27: Vgl. historische Karten 1981 und 2000 (Quelle: Swisstopo)



Abbildung 28: Ortsbauliche Gegebenheit Hofensemble Feldheim mit Grünzungen

Durch die massgeschneiderte Zonierung wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision auf die Zuweisung der Teilfläche zur Landwirtschaftszone, die Rückzonung, verzichtet.

Parzelle GB Nr. 1178

Die Parzelle GB Nr. 1178 liegt peripher am Siedlungsrand und ist durch die ins Siedlungsgebiet einschneidende Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 1177 bereits heute auf drei Seiten von Nichtbauzone umschlossen. Eine Teilfläche der Parzelle ist im rechtsgültigen Zonenplan mit einer Schraffur überlagert, welche die Erstellung von Wohnungen verbietet.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird eine an Parzelle Nr. 1177 angrenzende Teilfläche von 653,7 m<sup>2</sup> rückgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der grössere Teil der Parzelle (1913,1 m<sup>2</sup>) verbleibt in der Bauzone und wird der neuen Zentrumszone zugewiesen. Die rechtsgültige Überlagerung wird zu einer Fläche von 830,9 m<sup>2</sup> erweitert und neu als Freihaltung von Hochbauten und Verkehrsanlagen definiert. Gartenanlagen sind zulässig, die Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche dazu.

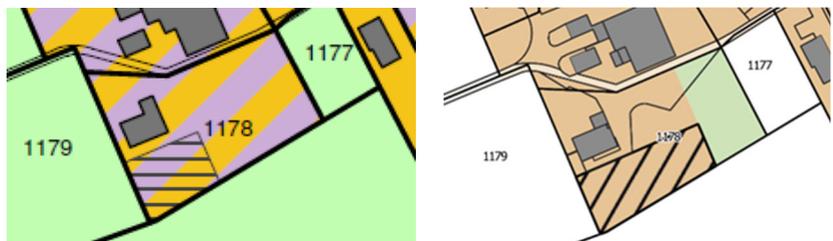


Abbildung 29: Vgl. Rück- und Umzonung Parz. 1178 (WAr zu Z und Lw)

Bezüglich Überlegungen zur Zuweisung zur neuen Zentrumszone sowie zum überlagerten Freihaltbereich gilt für Parzelle Nr. 1178 gleiches wie bei Parzelle Nr. 1162: mit der neuen Zentrumszone wird ein Gebiet zur qualitätvollen Weiterentwicklung des historischen Ortskernes geschaf-

fen. Die Entwicklung und Gestaltung von Bauten und Freiräumen richtet sich nach der Richtlinie des Gemeinderates. Diese Richtlinie wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachgremium Dorfkern erarbeitet und dient als Grundlage für die Beurteilung der Entwicklung in dieser Zone.

Der überlagerte Freihaltebereich richtet sich nach der Fläche, die bereits im rechtsgültigen Zonenplan enthalten ist, dort aber explizit nur die Realisierung von Wohnungen verbietet. Im Rahmen der Gespräche zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie wurde die Lösung mit dem bis an den neuen östlichen Zonenrand erweiterten Freihaltebereich diskutiert und festgelegt. Mit der neuen BZR-Bestimmung geht es grundsätzlich um die Freihaltung von Bebauung aus ortsbaulichen Gründen. Durch Freihaltung am Zonenrand und die Zuweisung der Teilfläche in die Landwirtschaftszone kann das bestehende Hofensemble auch künftig visuell freigespielt werden und behält seine Erkennbarkeit als solches.

Mit vorliegendem Vorschlag sichert die Gemeinde den ortsbaulichen Ansatz, dass die Hofgruppe "Feldheim" eine gewisse "Einschnürung" erfährt und sich somit das Ensemble mit Hof zur angrenzenden Zentrumszone ortsbaulich abhebt. Mit dem Zonenplanentwurf wird auf Parzelle 1178 ein weiteres Bauvolumen möglich sein. Dieses wird aber aufgrund der Parzellengrösse mit definiertem Freihaltebereich und den künftigen Gestaltungsrichtlinien nicht all zu gross ausfallen. Nordseitig der Parzelle 1178 besteht mit der Scheune bereits ein grosses Volumen. Die Gemeinde wird darauf achten, dass sich das zusätzliche Volumen auf Parzelle 1178 optimal in die Hofgruppe einfügt. Das heisst, die Gebäude müssen untereinander eine gewisse Harmonie ausweisen und das Gesamtbild abrunden. Im Gebiet Feldheim des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes wird mit den bestehenden Gebäuden der Charakter bereits gut vorgegeben. Damit eine gute Eingliederung erreicht werden kann, werden sich neue Gebäude oder Ersatzbauten an den bestehenden orientieren müssen und zum Zonenrand hin abgestuft sein (kleiner werden). Der Hofcharakter lebt von kleineren wie auch grösseren Gebäuden. Die grossen Gebäude sind bereits vorhanden, somit können nur noch kleinere Einheiten ergänzt werden.

---

Parzellen GB Nr. 296 und 300

Die Teilflächen von Parzellen GB Nr. 296 und 300 liegen am Siedlungsrand hinter der Bebauung entlang der Rankstrasse. Der Einschnitt stellt ein schönes Exemplar der Verzahnung von Siedlung und Landschaft dar, wie es in Ermensee an verschiedenen Stellen am Siedlungsrand zu erkennen ist. Die Fläche ist bis auf den zum Gebäude auf Parzelle GB Nr. 296 gehörenden Garten landwirtschaftlich genutzt und mit Obstbäumen bestückt. Der benachbarte Hof auf Parzelle Nr. 297 liegt in der Landwirtschaftszone und ist durch die ihn umschliessende Landschaft nach wie vor als landwirtschaftliches Ensemble erkennbar. Die Teilflächen sind aktuell nicht erschlossen.



Abbildung 30: Vgl. Rückzonung Parz. 296, 300 (D zu Lw)

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird basierend auf der kantonalen Rückzonungsstrategie auf den Parzellen GB Nr. 296 und 300 eine Fläche von 808.2 m<sup>2</sup> von der Dorfzone der Landwirtschaftszone zugewiesen. Zum bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 296 wird dadurch ein Abstand bis zur Zonengrenze von 10.0 m eingehalten und dadurch keine zonenwidrige Situation geschaffen. Auch die bestehende Gartenanlage verbleibt dadurch innerhalb der Bauzone. Durch die Rückzonung der Teilfläche kann die Verzahnung der Siedlung mit der Landschaft erhalten werden.

Die südlich angrenzende Teilfläche von Parzelle GB Nr. 295 verbleibt in der Dorfzone. Sie wird zurzeit im Rahmen eines Gesamtkonzeptes entwickelt; der Gestaltungsplan liegt vor. Im Gegensatz zu den Teilflächen auf Parzellen Nr. 296 und 300 ist diese westlich durch ein in der Landwirtschaftszone stehendes Gebäude bereits gegen die offene Landschaft abgegrenzt.

Parzelle GB Nr. 291

Zum Zeitpunkt, als die kantonale Rückzonungsstrategie bekannt wurde, sind auf der Parzelle GB Nr. 291 bereits Planungsarbeiten erfolgt. Auf der Grundlage der Rückzonungsstrategie sowie unter Berücksichtigung des Bebauungsrichtplanes Dorf, welcher eine Bebauung entlang der Rankstrasse vorsieht, wurde das vorliegende Projekt optimiert und so eine Teilfläche am Siedlungsrand von einer zukünftigen Bebauung freigespielt.

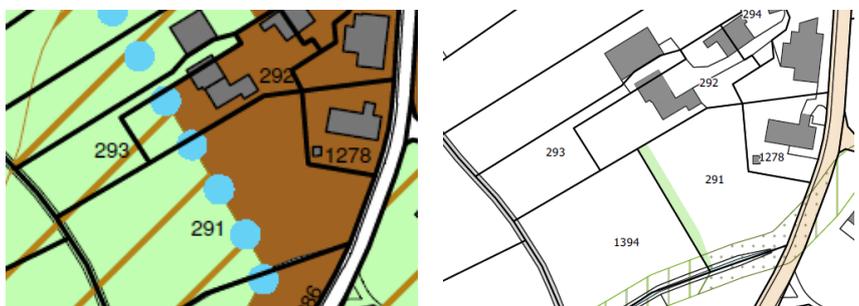


Abbildung 31: Vgl. Rückzonung Parz. 291 (D zu Lw)

Auf Parzelle GB Nr. 291 wird am Siedlungsrand eine Fläche von 194 m<sup>2</sup> von der Dorfzone der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Festlegung

dieser Rückzonungsfläche entspricht dem vorliegenden Gestaltungsplan zur Überbauung der Parzelle Nr. 291. Der Gestaltungsplan basiert auf den Vorgaben des Bebauungsrichtplans Dorf, der eine Ergänzung und Verdichtung entlang der Rankstrasse zur Betonung der Strassendorfsituation vorsieht. Diesen übergeordneten Vorgaben konnte mit der planerischen Umsetzung Rechnung getragen werden.

Parzelle GB Nr. 1377

Zwischen der Mühlestrasse und der Bahnlinie liegt eine grosse, noch unbebaute Fläche, welche heute landwirtschaftlich genutzt wird. Gemäss Bebauungsrichtplan Dorf ist die Teilfläche von Parzelle GB Nr. 1377 mit einem Freihaltebereich überlagert. Gemäss Beurteilungskriterien zum Bebauungsrichtplan Dorf sollen Freihaltebereiche von Hochbauten aller Art freigehalten werden. Aufgrund der Lage zwischen Siedlungsrand und Bahngleise ist eine Rückzonung der Fläche in die Landwirtschaftszone nicht zweckmässig.



Abbildung 32: Vgl. Rückzonung Parz. 1377 (D zu Gr-A)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Teilfläche von Parzelle GB Nr. 1377 (1'931.9 m<sup>2</sup>) im Sinne der Rückzonungsstrategie als auch des Bebauungsrichtplanes Dorf von der Dorfzone der Grünzone Allgemein zugewiesen. Durch die Umzonung verbleibt auf Parzelle Nr. 1377 eine Fläche von rund 2'745 m<sup>2</sup> in der Dorfzone.

## 7.11 Gestaltungs- und Bebauungspläne

### 7.11.1 Sondernutzungspläne im neuen PBG

Gestaltungspläne sind ein wichtiges Instrument für die Quartierentwicklung. In ihnen werden z.B. die konkrete Bauweise, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen detailliert geregelt.

Gemäss § 22, Abs. 3 PBG sind altrechtliche Sondernutzungspläne zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden sie nicht angepasst, können sie nach Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden, da sie dem übergeordneten Recht widersprechen. Die darin enthaltenen, altrechtlichen Definitionen, wie z.B. Ausnützungsziffer und Firsthöhen sind im Baugesetz nicht mehr geregelt. Seit 1. Januar 2018 ist

im PBG in § 224 Abs. 2 eine Übergangsregelung enthalten, die für nicht oder nur teilweise realisierte Gestaltungspläne die Frist bis Ende 2023 zugesteht.

Für alle bestehenden Gestaltungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Ersatzlose Aufhebung → es gilt die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung.
- Aufhebung und direkte Überführung in eine massgeschneiderte Zone. Die Zone kann definierte Baubereiche, Höhenkoten und Gestaltungsvorschriften enthalten.
- Beibehaltung des Gestaltungsplanes: Dabei ist spätestens mit dem ersten Baugesuch der Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Es gilt neu die Übergangsbestimmung gemäss § 224 Abs. 2 PBG.
- Gestaltungsplanpflichtgebiet: Über das Areal des bestehenden Gestaltungsplanes wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies dient der Qualitätssicherung eines bestehenden Gestaltungsplanes oder verlangt, dass auch künftig ein allenfalls neuer/geänderter Gestaltungsplan erforderlich ist. Zudem kann der bestehende Gestaltungsplan von den erhöhten Abweichungen gemäss § 75 PBG profitieren.

Die Gemeinde Ermensee hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sämtliche rechtsgültigen Sondernutzungspläne geprüft und schlägt nachfolgend erläuterten Umgang vor.

### 7.11.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Bei bereits vollständig überbauten Gestaltungsplangebieten wurde geprüft, ob der Gestaltungsplan im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben werden kann. Bei der Prüfung wurde jeweils beurteilt, ob beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten wegfallen würden, auf die z.B. im Sinne des Nachbarschaftsschutzes nicht verzichtet werden sollte.

Folgende bereits vollständig überbaute oder veraltete Gestaltungspläne werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- Herrenberg I vom 06.02.1996 / 04.10.2018
- Herrenberg II vom 06.05.1996 / 05.07.2007
- Nagelmatt vom 23.12.1988 / 08.04.2013
- Chriesi-Park vom 19.10.2011
- Tampiteller vom 06.02.2001 / 28.12.2005 / 11.08.2015
- Dorf vom 17.02.1998 / 21.01.2004

### 7.11.3 Weiterbestehende Gestaltungspläne

Sämtliche der überprüften Gestaltungspläne werden aufgehoben. In Kraft bleiben nur aktuelle Gestaltungspläne, die sich bereits an den neuen Definitionen orientieren:

- Gestaltungsplan – mit Baulinien zur Sicherung des Gewässerraumes, Rankstrasse C3 / Parz. 291 vom 14. Mai 2020
- Küferweg / Parz. 292, 294, 295 vom 21.09.2020

### 7.11.4 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplanpflichtgebieten

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee wird auf die rechtsgültige Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Oberdorf / Chriesipark verzichtet, da dieser Gestaltungsplan bereits überwiegend realisiert ist und der Gestaltungsplan im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben wird. Zudem wird das Gestaltungsplanpflichtgebiet im Gebiet Tampitäller abgestimmt auf die Teilzonenplanänderung Tampitäller Ermensee/Hitzkirch angepasst.

### 7.11.5 Neue Gestaltungsplanpflichtgebiete

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Parzelle Nr. 428 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die zusammenhängende Fläche in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof soll im Rahmen eines Gestaltungsplanes mit gesamtheitlichem Konzept entwickelt werden.

Auch die Parzelle Nr. 379 wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Diese Massnahme entspricht dem Bebauungsrichtplan Dorf, welcher bereits bisher gewisse Teile des historischen Ortskerns mit Gestaltungsplanpflichtgebieten vorsah und von der Gemeinde entsprechend umgesetzt wurde.

Eine neue Gestaltungsplanpflicht wurde im Rahmen der vorgelagerten Teilzonenplanänderung Tampitäller erlassen und bleibt auch nach der Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee in Kraft.

## 7.12 Schutz des Ortsbildes

### 7.12.1 ISOS

Der historisch gewachsene Ortskern von Ermensee ist als Baugruppe im kantonalen Bauinventar aufgeführt. Gemäss diesem handelt sich dabei um eine lockere Anordnung von bäuerlichen Wohn- und Neben-

gebäuden beidseits des Aabachs und dem abwechslungsreichen Zusammenspiel mit den Zwischenbereichen, Hosteten und Bauerngärten.

Im rechtsgültigen Bebauungsrichtplan Dorf werden Beurteilungskriterien für Bauvorhaben innerhalb des Ortsbildes von nationaler Bedeutung festgelegt. Der Perimeter des Bebauungsrichtplanes weicht an gewissen Stellen leicht vom neu festgelegten Perimeter der Baugruppe ab.

### 7.12.2 Kulturdenkmäler

Das kantonale Bauinventar für die Gemeinde Ermensee liegt vor. Die entsprechenden Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Mit dem orientierenden Eintrag im Zonenplan sind diese Objekte (noch) nicht geschützt. Dazu braucht es noch die entsprechenden Rechtsverfahren, in denen die betroffenen Grundeigentümerschaften ihre Rechte wahrnehmen können. Art. 41 BZR verweist auf die jeweiligen Zuständigkeiten:

- Für die „schützenswerten“ Objekte (rot dargestellt) ist der Kanton abschliessend zuständig. Soll ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, muss es per Rechtsentscheid des Regierungsrates ins kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden. Der Regierungsrat kann auch auf den Schutz verzichten.
- Für die „erhaltenswerten“ Objekte (blau dargestellt) ist der Gemeinderat abschliessend zuständig. Soll ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, muss dies per Verfügung des Gemeinderates erfolgen. Gegen diese Verfügung können ebenfalls Rechtsmittel ergriffen werden. Auch bei diesen Objekten kann der Gemeinderat auf den Schutz verzichten, wenn der Erhalt des Objekts unverhältnismässig wäre.

Bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern ist zwingend das Fachgremium beizuziehen und vor Planungsbeginn sind die Veränderungen mit der zuständigen Behörde zu koordinieren. Bei den „schützenswerten“ Objekte ist die kantonale Denkmalpflege zuständig, innerhalb der Baugruppe ist sie zur Stellungnahme einzubeziehen.

### 7.13 Naturschutz und Naturobjekte

Im Zonenplan sind neben der Naturschutzzone auch verbindliche (Einzelbäume) und orientierende Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen) dargestellt. Die markanten Einzelbäume wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch die Gemeinde überprüft und neu als separate Kategorie in den Zonenplan aufgenommen.

## 7.14 Grundwasserschutzzone

Die Grundwasserschutzzonen I, II und III werden orientierend im Zonenplan dargestellt.

## 7.15 Geotopschutz

Auf das Inventar der schützenswerten geomorphologischen Objekte wird neu im BZR in Art. 33 hingewiesen. Diese dienen dem Schutz der vom Gletscher geformten Landschaft. Ziel ist es, den Charakter dieser Landschaft zu erhalten. Das BZR regelt darum, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugelände oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Nicht landschaftsprägende Terrainveränderungen (z.B. im Zusammenhang mit Bauten) bleiben weiterhin möglich. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert. Im Zonenplan wird auf die Darstellung der betroffenen Flächen verzichtet.

## 7.16 Wildtierkorridor

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird neu die Freihaltezone Wildtierkorridor gemäss kantonalen Vorgaben überlagernd im Zonenplan dargestellt und damit verbindlich festgelegt. Gleichzeitig wird im Bau- und Zonenreglement die entsprechende Bestimmung aufgenommen.

Parallel zum laufenden Verfahren der Ortsplanungsrevision Ermensee laufen Abklärungen zur genauen Lage und den geltenden Bestimmungen innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor zwischen den umliegenden Gemeinden und dem Kanton. Aufgrund der Lage der Freihaltezone und den dortigen Bewirtschaftungsformen (anders als in den benachbarten Gemeinden keine direkte Betroffenheit von Beerenkulturen) zeigen sich in Ermensee keine direkten Nutzungskonflikte. Die Gemeinde behält sich offen, die Festlegung der Freihaltezone Wildtierkorridor je nach Ausgang der Abklärungen bei Bedarf nach der kantonalen Vorprüfung anzupassen.

## 8. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

### 8.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Bau-rechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Bau-gesetz grundlegend revidiert. Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestim-mungen. So verzichtet der Kanton auf die Festlegung von Geschosszah-len. Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse treten neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe, was bei gleichen Höhen neue Freiheiten in der Anordnung der Geschosse schafft. An die Stelle der bis-herigen Ausnützungsziffer tritt die neu definierte Überbauungsziffer.

### 8.2 Generelle Anpassungen im BZR

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee wurden sämt-liche Artikel des Bau- und Zonenreglements überprüft und bei Bedarf an-gepasst. Die Prüfung hat gezeigt, dass gewisse Bestimmungen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und dass neue As-pekten auf Gemeindeebene geregelt werden müssen. Es werden insbe-sondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Hinweise aufs PBG, dadurch angepasster Aufbau des BZR nach Thema.
- Verschiedenen Artikel können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere aber dem PBG, bereits ent-halten sind.
- Die Bestimmungen der Bauzone werden aufgrund der hohen Kom-plexität nicht mehr in einer zusammenfassenden Tabelle dargestellt, sondern Zone für Zone in separaten Artikeln unter Kapitel 2 BZR Bauzonen.

### 8.3 Anpassungen im Detail

#### **Ingress**

Aufführung der neusten gesetzlichen Grundlagen, welche das Bau- und Zonenreglement legitimieren respektive veranlassen.

#### **Art. 1 Zweck (neu)**

Der erste Artikel unter Kapitel Allgemeines legt den Zweck des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Ermensee fest. Dieses soll einer

haushälterischen Nutzung sowie einer geordneten Besiedlung des Gemeindegebietes dienen.

### **Art. 2 Zuständigkeit (neu)**

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten der Gemeinde. Durch die Formulierung von Absatz 2 («die Gemeinde») muss das BZR bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z.B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden.

### **Art. 3 Bauen mit Qualität (neu)**

Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten. Weiter sind bei der Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung die Eingliederung ins Quartier- und Ortsbild wie auch Umweltaspekte (z.B. vogelfreundliches Bauen) zu berücksichtigen. Ferner kann die Gemeinde einen Gestaltungsplan oder ein Variantenverfahren verlangen, falls es nötig erscheint. Mit diesem Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitativvolles Bauen als unerlässlich erachtet.

In Anlehnung an das kantonale Muster-BZR wird eine Bestimmung aufgenommen, dass für Mehrfamilienhäuser qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen sind. Während die kantonale Gesetzgebung solche Aussenräume erst ab Wohngebäuden mit sechs und mehr Wohnungen vorsieht, wird die Bestimmung über das kommunale Recht strenger geregelt und gilt für Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Somit kann sichergestellt werden, dass bei Wohngebäuden, die über die «eigene» private oder generationenübergreifende Nutzungen hinausgehen, hochwertige Aussenräume erstellt werden. Dies ist im Zuge der Innenentwicklung ein massgebender Faktor für die Qualität der Lebensräume, wie auch für das soziale Zusammenleben in den Quartieren.

### **Art. 4 Bebauungsrichtplan**

Für den Ortskern im ISOS-Perimeter hat die Gemeinde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision einen Bebauungsrichtplan Dorf erlassen. Das Gebiet ist im Zonenplan verbindlich dargestellt, der Bebauungsrichtplan bleibt in Kraft.

### **Art. 5 Beurteilungsgremium Dorfkern (neu)**

Der neue Artikel 5 regelt den Einsatz sowie den Aufgabenbereich des bestehenden Beurteilungsgremiums Dorfkern neu auch im Bau- und Zonenreglement. Bisher war das Beurteilungsgremium (dort bislang «Fachgremium Dorfkern») über Art. 7 Dorfzone sowie Punkt 2.2 im Bebauungsrichtplan Dorf verankert. Durch die Einführung eines separaten Artikels gewinnt das Anliegen an Wichtigkeit und Legitimation.

Das Beurteilungsgremium wird in der Dorfzone und in der neuen Zentrumszone für jedes Bauprojekt beigezogen. Ebenfalls wird das Gremium in der Zone für öffentliche Zwecke, bei Kulturdenkmälern sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen beigezogen.

Die Stellungnahme des Fachgremiums hat empfehlenden Charakter. Bewilligungsinstanz ist nach wie vor die Gemeinde. Auf die Stellungnahme kann verzichtet werden, wenn bauliche Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben.

Das Beurteilungsgremium besteht gemäss BZR-Artikel aus dem zuständigen Mitglied des Gemeinderates sowie mindestens zwei nicht ortsanässigen Personen aus den Fachdisziplinen Architektur, Städtebau und Ortsbildpflege. Zudem können weitere Mitglieder das Beurteilungsgremium ergänzen. Beim Beurteilungsgremium handelt es sich somit weder um eine örtliche Planungskommission noch um ein politisch gewähltes Gremium. Bei der Beurteilung geht es nur um die fachliche Beurteilung der Anliegen.

#### **Art. 6 Koordination bei Planungsbeginn (neu)**

Je nach Standort resp. Zone müssen Bauvorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch das Fachgremium sinnvoll ist (insb. in der Dorfzone resp. im Perimeter des Bebauungsrichtplans Dorf mit Einbezug des Beurteilungsgremiums Dorfkern sowie in der neu geschaffenen Zentrumszone). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

#### **Art. 7 Konkurrenzverfahren (überarbeitet)**

Der rechtsgültige Artikel wurde mit einem zweiten Absatz ergänzt, der die Möglichkeiten der Gemeinde bei der Durchführung von Konkurrenzverfahren aufzeigt. Gemäss Art. 3 Bauen mit Qualität (Abs. 3) kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 7 verlangen.

Die Gemeinde kann sich finanziell an einem Konkurrenzverfahren beteiligen, einen der Teilnehmenden an diesem bestimmen oder ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Dadurch hat die Gemeinde situationsgerechte Möglichkeiten, Qualität sicherzustellen.

## **Art. 8 Zulässige Höhen (neu)**

Dieser Artikel legt anstelle der bisherigen Geschosshöhen die Berechnungsweise der Höhen fest. Er definiert die talseitige Fassadenhöhe und den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Eine detaillierte Erläuterung dazu findet sich in Kapitel 6.3.

Mit der talseitigen Fassadenhöhe und dem „höchsten Punkt der Dachkonstruktion“ wird eine «umhüllende Linie resp. Fläche» definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Die bisherige Geschosshöhe mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt.

**Abs. 3** definiert die Dachvorsprünge: Ein Dachvorsprung kann bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche herausragen und somit über die eigentliche talseitige Fassadenhöhe herausragen. Dies ermöglicht beispielsweise bei Pultdächern die Realisierung von Vordächern.

**Abs. 5** definiert eine zweite Fassaden- resp. Gesamthöhe für Schrägdächer. Dabei handelt es sich nur um nach aussen geneigte Schrägdächer, nicht aber für stark davon abgewandelte Dachformen. Die Masse für die unterschiedlichen Dachformen werden in den jeweiligen Zonen festgelegt.

## **Art. 9 Abgrabungen am Gebäude (neu)**

Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefergelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefergelegte Terrain berücksichtigen. Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bei Abgrabungen gelten die weiteren Vorschriften des BZR sinngemäss. Zum Beispiel kann sich bei einem Gebäude mit Abgrabung weiterhin unter den Bedingungen gemäss Art. 8 Abs. 5 bei einem Schrägdach die Gesamthöhe um 1.5 m erhöhen („Schrägdachbonus“).

Um zu verhindern, dass ein Gebäude bis zu einem gewissen Grad im Terrain «versenkt» wird, um die Nutzungen zu optimieren, dürfen Geschosse mit Hauptnutzflächen gemäss Abs. 3 nicht unter dem massgebenden respektive tiefer gelegten Terrain der talseitigen Fassade liegen. Wäre dies zulässig, könnten innerhalb der vorgegebenen Masse bei sehr optimierter Bauweise zusätzliche Nutzungen (z.B. ein weiteres Geschoss) realisiert werden. Dies soll mit der entsprechenden Formulierung verhindert werden.

### **Art. 10 Überbauungsziffer (ÜZ) (neu)**

Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Dabei werden neben der «Normbauweise» (ÜZ-1) die Überbauungsziffern für Bauten in den Wohnzonen, welche die zulässige Gesamthöhe nicht ausreizen (ÜZ-2), für rückversetzte oberste Geschosse (Attika mit Dachterrassen) (ÜZ-3) sowie für Klein- und Anbauten, die nur Nebennutzflächen enthalten (ÜZ-4) definiert. Damit wird ein „Ausgleichsmechanismus“ geschaffen, der auch künftig für Neubauten eine angemessene architektonische Flexibilität ermöglicht (siehe auch Erläuterungen unter Kapitel 6.2).

### **Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen B und C (neu)**

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Ermensee fördert dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> HNF (ca. 2-3-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in den Wohnzonen B und C gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig und basiert auf der individuellen Umsetzung der Innenentwicklung. Im Gegensatz dazu stehen vorgeschriebene Mindestnutzungen in den höher wertigen Zonen, in denen eine Innenentwicklung bewusst gefördert und eingefordert werden will.

Die Mindestfläche der zusätzlichen Wohneinheit wird bei 60 m<sup>2</sup> festgelegt, um nicht bereits Einliegerwohnungen oder Studios zu fördern, sondern tatsächliche eigenständige Wohneinheiten, die der Innenentwicklung dienen. Die Erhöhung der anrechenbaren Grundstücksfläche wird im Artikel in Abhängigkeit der Parzellengrösse sowie der Gesamthöhe der jeweiligen Baute festgelegt. Bei der Realisierung einer eingeschossigen Baute («Gesamthöhe bis 4.5 m») wird die zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche auf dieses eine Geschoss gerechnet, bei zwei- oder dreigeschossigen Bauten auf die jeweiligen Geschosse verteilt. Die tatsächliche Anordnung der Wohneinheiten kann unabhängig davon realisiert werden.

Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird.

### **Art. 12 Mindestnutzungen (neu)**

Die Festlegung von Mindestnutzungen in der Wohnzone W-A zielen auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. In der Wohnzone A sind bei Neubauten pro Gebäude mindestens zwei Wohneinheiten zu realisieren. Der Bau von neuen Einfamilienhäusern („Gebäude mit weniger als zwei Wohnungen“) wird in diesen Zonen damit explizit ausgeschlossen. Bei kleinen oder ungünstig begrenzten Parzellen, bei denen die

Realisierung von mindestens zwei Wohnungen nicht möglich oder unverhältnismässig ist, kann die Gemeinde Ausnahmen zulassen, ebenso für Arbeits- oder Dienstleistungsnutzungen.

Die haushälterische Bodennutzung gilt insbesondere auch in den Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens zwei gewerblich nutzbare Geschosse gefordert. Wohnungen sowie Parkierungsflächen für Beschäftigte oder für Kunden gelten dabei nicht als «gewerblich genutzt». Die Gemeinde kann betriebsbedingte Ausnahmen zulassen.

### Art. 13 Terraingestaltung (überarbeitet)

Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quartierbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Der bereits heute gültige Artikel wird an die neuesten Anforderungen angepasst. Stützmauern und mauerartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt.

Terrainveränderungen (gestaltetes Terrain) dürfen das massgebende Terrain weiterhin um nicht mehr als 1.5 m Vertikalmass übertragen. Weiter wird die Rückversetzung von Stützmauern und Böschungen definiert.

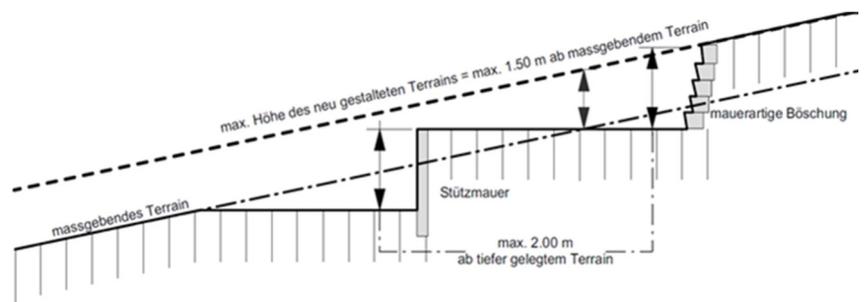


Abbildung 33: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung

### Art. 14 Nutzungen für das Sexgewerbe (neu)

Der neue Artikel «Nutzungen für das Sexgewerbe» schliesst diese in sämtlichen Zonen bis auf die Arbeitszone aus. Ein flächendeckendes Verbot des Sexgewerbes über das gesamte Gemeindegebiet wäre nicht zulässig.

### Art. 15 Dorfzone D (überarbeitet)

Durch die neue Darstellung im BZR mit Verzicht auf die bisherige Tabelle «Grundmasse Bauzone» wird für sämtliche Bauzonen neu ein BZR-Artikel eingeführt. Dieser ersetzt die bisherige Zeile in der Tabelle sowie wo vorhanden die Ergänzungsbestimmungen.

Der Artikel basiert auf dem rechtsgültigen, bewährten Artikel zur Weiterentwicklung der Dorfzone. Diese bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten.

Auf die Festlegung einer Überbauungsziffer sowie einer Gesamthöhe wird wie bis anhin verzichtet. Dieser Ansatz ist in der Praxis der Gemeinde Ermensee stark verankert und führt durch den vorgeschriebenen Einbezug des Beurteilungsgremiums zu qualitätsvollen, situationsgerechten Lösungen. Weiterhin in Kraft bleibt auch der Bebauungsrichtplan Dorf, der für das Bauen innerhalb der Bauzone wegleitenden Charakter hat.

### **Art. 16 Zentrumszone Z (neu)**

Die neu geschaffene Zentrumszone dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des nicht historischen Ortskerns und umfasst die bisherige Wohn- und Arbeitszone am Ortsausgang in Richtung Mosen. Die Zonenvorschriften stellen die Weichen für eine dichte qualitätsvolle Entwicklung des sehr zentral liegenden Gebietes und sollen insbesondere die Ansiedlung von Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben ermöglichen. Bei der baulichen Entwicklung liegt der Schwerpunkt auf der qualitätsvollen baulichen Entwicklung, der Gestaltung des Siedlungsrandes, der Schaffung von qualitätsvollen Freiräumen sowie der Eingliederung ins Ortsbild.

Abs. 2: Im Gegensatz zur Dorfzone werden in der Zentrumszone jedoch Höhen- und Dichtemasse festgelegt. Das Fachgremium Ortskern wird bei der Beurteilung der Projekte beigezogen. Dazu erlässt der Gemeinderat eine Richtlinie zur quartierverträglichen Gestaltung von Bauten und Freiräumen, welche es bei der Beurteilung von baulichen Vorhaben zu berücksichtigen gilt.

Insbesondere bei den Dichten (ÜZ 0.27) kann die Gemeinde Abweichungen zulassen unter der Berücksichtigung der Quartier- und Ortsbildverträglichkeit. Die Richtlinie zur quartierverträglichen Gestaltung von Bauten und Freiräumen gilt ebenfalls als Beurteilungsgrundlage für allfällige Abweichungen.

Mit der Bestimmung unter Absatz 4 werden die Überlagerungen aus Ortsbildgründen geregelt: Die Bereiche sollen vor Bauten und Verkehrsflächen freigehalten werden und dürfen als Gartenanlagen sowie auch als Weideflächen für den angrenzenden Reitbetrieb genutzt werden. Die Einschnitte dienen der visuellen Erkennbarkeit des ehemaligen Hofensembles und wurden im Rahmen der Rückzonungsstrategie (siehe Kap. 7.10) entsprechend festgelegt.

Auf mehrheitlichen Wunsch des Quartiers wird im neuen Abs. 5 für den neu im Zonenplan bezeichneten Perimeter für Neubauten ein Mindestanteil Gewerbe und Dienstleistungen von 20% der realisierten

Hauptnutzfläche (HNF) festgelegt. Bei vier möglichen Geschossen (14.0m) muss damit ein Geschoss entsprechend genutzt werden.

Bei gemischt genutzten Quartieren Wohnen und Arbeiten ist es wichtig, dass bezüglich Lärmschutz bestmöglich gegenseitig Rücksicht genommen wird. Auf Antrag der kantonalen Vorprüfung wie auch gestützt auf Anträge in der Mitwirkung sind darum bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen im Sinne des Vorsorgeprinzips Massnahmen vorzusehen, damit die Emissionen von Lärmquellen und die Immissionen gegenüber Lärmquellen möglichst gering gehalten werden. Mit der Baubewilligung ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

#### **Art. 17 Wohnzonen W-A, W-B und W-C (angepasst)**

Die Masse der Wohnzonen werden in der Tabelle in Art. 17 festgelegt. Die Wohnzone A umfasst grob zusammengefasst die typischen Mehrfamilienhausquartiere oder -gebiete, die Wohnzone B typische Einfamilienhausgebiete und die Wohnzone C umfasst das Gebiet Herrenberg. Für die Wohnzonen wurden drei Typen über die festgelegte Gesamthöhe definiert: 9.5 m in der Wohnzone C, 10.0 m in der Wohnzone B sowie 13.0 m in der Wohnzone A. In allen drei Zonen wird auf diese Gesamthöhen ein Schrägdachbonus von 1.0 m gewährt, um dieses gegenüber von anderen Dachformen nicht zu benachteiligen. Es gilt in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II resp. III.

Damit die auf einer Parzelle noch nicht realisierte Überbauung Chriesipark trotz Aufhebung des Gestaltungsplanes noch entsprechend fertig gestellt wird, gelten für die betroffene Parzelle in Abweichung zu den Bestimmungen der Wohnzone A Vorschriften in Anlehnung an die Bauweise gemäss Gestaltungsplan Diese sind in Abs. 3 entsprechend geregelt.

Auf Antrag der Eigentümerschaft des Gestaltungplangebietes Herrenberg II werden verschiedene Aspekte des zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungsplans neu im Abs. 4 verankert.

#### **Art. 18 Wohnzone Nagelmatt (W-N) (neu)**

Die Wohnzone Nagelmatt wird als Ersatz für den bisherigen Gestaltungsplan neu geschaffen und ist als Volumenerhaltungszone zu verstehen. Der Gestaltungsplan wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben. Die Wohnzone Nagelmatt dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauten. Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind die bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandenen, rechtmässig bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen und Gesamthöhen massgebend. Massvolle Erweiterungen der Bauten im Sinne der Wohnhygiene sind zulässig, z.B. die Vergrösserung der Balkone oder ähnliches. Die Anzahl der Wohnungen darf dabei aber nicht vergrössert werden.

Allfällige Ersatzneubauten haben sich situationsgerecht einzuordnen; wenn dabei eine Verbesserung erzielt werden kann, ist eine abweichende Anordnung der Gebäudeflächen vom heute realisierten Zustand zulässig. Die Frei- und Aussenräume sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten, d.h. wenn möglich zu verbessern, nicht aber zu vermindern.

#### **Art. 19 Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» W-Ar-T (neu)**

Die neue Wohn- und Arbeitszone Tampitäller W-Ar-T wurde im Rahmen einer gemeinsamen Teilzonenplanänderung der Gemeinden Ermensee und Hitzkirch der Ortsplanungsrevision vorgezogen erarbeitet. Die an die neuen Definitionen PBG angepassten Zonenbestimmungen werden in das Bau- und Zonenreglement integriert.

Zum Zeitpunkt der vorgezogenen Teilzonenplanänderung wurden die Zonenvorschriften nicht IVHB-konform in Übereinstimmung mit den neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen umgesetzt, auch weil die Gemeinde Hitzkirch noch nicht mit der Ortsplanungsrevision begonnen hatte. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee wird die Zonenbestimmung der Wohn- und Arbeitszone Tampitäller inhaltlich beibehalten, aber an die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben angepasst. So wird beispielsweise die festgelegte Ausnützungsziffer in die neue Überbauungsziffer umgeschrieben. Die Bauherrschaft hat zusammen mit den Gemeinden ein Konkurrenzverfahren zum Areal durchgeführt. Gestützt auf das Siegerprojekt liegt zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage das Richtprojekt der blgp architekten AG, Luzern, vor. Die ursprünglich in den Bestimmungen verankerte generell zulässigen Gesamthöhen von 18.0 m wird nicht benötigt. Die ursprüngliche Bestimmung wird darum auf 17.0 m reduziert, wovon ein klar bestimmtes Gebäude mit max. 400 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche bis 22.5 m hoch gebaut werden darf. Die Überbauungsziffer wird neu mit 0.30 festgelegt. In Art. 36 BZR (Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen), wird das Richtprojekt als Grundlage für den erforderlichen Gestaltungsplan verankert.

#### **Art. 20 Arbeitszonen (überarbeitet)**

Die Arbeitszonen in Ermensee werden neu nur noch in zwei verschiedene Zonen aufgeteilt, als wie bis anhin in drei. Durch die Umzonung im Gebiet Tampitäller bleiben nur noch je eine Fläche in der bisherigen Arbeitszone 2 und 3 übrig. Diese werden sinnvoll zusammengefasst zur überarbeiteten Arbeitszone 2. Die übrigen Flächen der Arbeitszone bleiben in der Arbeitszone 1.

Art. 20 fasst die Bestimmungen zu den beiden Arbeitszonen zusammen. Die Vorschriften der bisherigen Tabelle Baumasse sind ebenfalls in Art. 20 integriert.

In der Arbeitszone 1 gilt eine Gesamthöhe von 12.0 m, in der Arbeitszone 2 eine Gesamthöhe von 15.0 m. Wie bisher wird auf das Festlegen einer Überbauungsziffer in beiden Arbeitszonen verzichtet.

In den beiden Arbeitszonen Ar-1 und Ar-2 ist der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf mehr als 200 m<sup>2</sup> nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Parzelle Nr. 1268 (bisher Arbeitszone 3), auf der wie bisher 1'200 m<sup>2</sup> Nettofläche für den Verkauf von Waren des täglichen und häufigen Bedarfs zulässig sind. Fachmärkte sind hier jedoch nur dann zulässig, wenn sie nicht auf ein überregionales Einzugsgebiet ausgerichtet sind und keinen übermässigen Mehrverkehr erzeugen.

#### **Art. 21 Sonderbauzone Sägerei Sä (bisher)**

Beim Artikel Sonderbauzone Sägerei wurde einzig eine redaktionelle Anpassung vorgenommen, da der Verweis auf die Tabelle Grundmasse der Bauzone hinfällig wurde.

Solange der Sägereibetrieb in Ermensee aktiv ist, wird an der Sonderbauzone im Zonenplan und der zugehörigen festgehalten. Bei einer allfälligen Aufgabe des Betriebes ist die Lage neu einzuschätzen und den Umgang mit der Sonderbauzone zu prüfen.

#### **Art. 22 Zone für öffentliche Zwecke OeZ (bisher)**

Die Zone für öffentliche Zwecke ist bestimmt für kirchliche Bauten, das Gemeindezentrum, schulische Anlagen, Sportanlagen etc. sowie im Gebiet Herrenberg für Parkflächen und Containerstandorte.

An der rechtsgültigen Formulierung wird festgehalten. Durch den Verzicht auf die Baumasse-Tabelle wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe neu im Artikel geregelt.

#### **Art. 23 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF (bisher)**

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient Freiluft-Sportanlagen und den zugehörigen Parkplätzen. Hochbauten sind nur für Nebenanlagen gestattet.

An der rechtsgültigen Formulierung wird festgehalten. Durch den Verzicht auf die Baumasse-Tabelle wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe neu im Artikel geregelt.

#### **Art. 24 Grünzone Allgemein Gr-A (überarbeitet)**

Die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen der Grünzone Allgemein sind in der Zonenbestimmung aufgeführt. Sie dient der Gestaltung des Siedlungsrandes, der Freihaltung von Flächen vor Massiv- und Weichbauten oder weiteren festgelegten Nutzungen.

#### **Art. 25 Grünzone Gewässerraum Gr-G (neu)**

Neu wird die Grünzone Gewässerraum Gr-G eingeführt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine überlagerte Zone. Sie richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die Grünzone Gewässerraum wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt (siehe Kapitel 11.3).

#### **Art. 26 Verkehrszone VZ (neu)**

Die Verkehrszonen umfassen in Ermensee Flächen für den Strassen- und den Bahnverkehr innerhalb der Bauzone. Es gelten die entsprechenden übergeordneten Gesetzgebungen (Strassen- und Eisenbahngesetzgebung).

#### **Art. 27 Landwirtschaftszone Lw (überarbeitet)**

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Um die Zersiedlung im Landschaftsraum zu verhindern wird ergänzt, dass neue landwirtschaftliche Bauten im Kontext der bestehenden Bauten als zusammenwirkendes Ensemble zu erstellen sind.

#### **Art. 28 Freihaltezone Allgemein Fr-A (bisher)**

Die rechtsgültige Bestimmung zur Freihaltezone wird im Zonenreglement beibehalten, betrifft nun aber nur noch Parzelle Nr. 1061, da die bisherige Freihaltezone entlang des Aabachs ausserhalb der Bauzone neu der Freihaltezone Gewässerraum zugewiesen wird. Sie ist der Grundnutzung (Landwirtschaftszone) überlagert.

Sie dient unter anderem der Freihaltung der Hanglage vor Bebauung zu Freizeitwecken (z.B. Schlitteln) sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

#### **Art. 29 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G (neu)**

Der neue Artikel Freihaltezone Gewässerraum dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone und ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

#### **Art. 30 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W (neu)**

Die Freihaltezone Wildtierkorridor entspricht der Muster-BZR-Bestimmung des Kantons Luzern. Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist im Zonenplan als überlagernde Zone dargestellt. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für die Wildtiere zu erhalten oder wiederherzustellen. Insbesondere sind neue Bauten und Anlagen nicht zulässig; als

solche gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie weitere Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit beeinträchtigen. Auch sind Massnahmen, die zur Verarmung der Landschaft führen nicht zulässig; solche Elemente dienen den Wildtieren bei der Wanderung.

### **Art. 31 Gefährdete Gebiete G (neu)**

Dieser Artikel regelt zusammenfassend die Gefahrengebiete und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons. Die Formulierung des Artikels richtet sich nach den Vorgaben des kantonalen Muster-BZR.

Damit wird das Hinweismodell umgesetzt; im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Gefahrengebiete nicht beschlossen und können somit auch nicht Ziel einer Einsprache sein. Wird eine Anpassung an der Gefahrenkarte vorgenommen, bedeutet dies keine Anpassung des Zonenplanes.

### **Art. 32 Naturschutzzone Na (überarbeitet)**

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen und mit bestehenden Elementen der rechtsgültigen Bestimmung ergänzt. Die Naturschutzzonen sind im Zonenplan dargestellt.

### **Art. 33 Geotopschutz (überarbeitet)**

In diesem Artikel ist der Umgang mit geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen geregelt. Diese sind im kantonalen Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte (Kurzform Geotopinventar) eingetragen und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden (siehe auch [www.geo.lu.ch/map/naturinventare](http://www.geo.lu.ch/map/naturinventare)).

Betroffen sind vorwiegend landschaftsprägende Terrainveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien; INR-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.

### **Art. 34 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume) (überarbeitet)**

Der rechtsgültige Artikel wurde übernommen und leicht angepasst. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden markante Einzelbäume im Zonenplan erfasst und sind über den BZR-Artikel geschützt. Sie sind bei ihrem Abgang durch die Eigentümerschaft zu ersetzen. Wird ein überwiegendes Interesse für die Veränderung oder Beseitigung des Naturobjektes nachgewiesen, kann dies bewilligt werden mit der Auflage, in unmittelbarer Umgebung gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Damit geht es

insbesondere auch um den ökologischen Wert des betroffenen Naturobjektes: ein markanter Einzelbaum soll beispielsweise nicht durch einen deutlich kleineren oder gar ökologisch weniger wertvollen Baum ersetzt werden.

### **Art. 35 Gestaltungsplanpflicht (überarbeitet)**

Der Artikel wurde überarbeitet, insbesondere wurde ergänzt, dass die Pflichtgebiete im Zonenplan entsprechend bezeichnet sind. Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung und solche, die kein Präjudiz für die spätere Überbauung schaffen, können von der Gestaltungsplanpflicht befreit werden.

Innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erarbeitet werden, es sei denn, es besteht ein räumliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des gesamten Perimeters, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.

### **Art. 36 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (überarbeitet)**

Aufgrund des neuen PBG wurden die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich überarbeitet. Neu werden für wesentliche Abweichungen vom BZR höhere Qualitätsansprüche durch ein Variantenverfahren verlangt. Wer eine höhere Qualität durch ein Variantenverfahren anstrebt, wird damit belohnt, dass die ÜZ um 10 % (ausserhalb Pflichtgebiet) bzw. 20 % (innerhalb Pflichtgebiet) erhöht wird. Ebenso sind Abweichungen von der Gesamthöhe vorgesehen (ausserhalb GP-Pflichtgebiet 10 %, innerhalb + 3.0 m).

Aus der vorgezogenen Teilzonenplanänderung Tampitäller wurde Absatz 5 integriert, der die Zielsetzung des Gestaltungsplans «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch» aufführt und insbesondere festlegt. Der Gestaltungsplan ist auf der Grundlage des aus dem Studienauftrag «Granador-Areal Hitzkirch/Ermensee vom November 2020 hervorgegangenen Richtprojektes der blgp architekten AG, Luzern, zu erarbeiten. Massgebend daraus sind insbesondere die Verteilung, die Nutzung und das Volumen der Bauten auf dem Areal, deren Höhen und Höhenstaffelung, die Erschliessung sowie die Nutzung und die Gestaltung des Aussenraumes. Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass das Siegerprojekt mit seinen wesentlichen Qualitäten so umgesetzt wird. Eine andere Bebauung würde eine Anpassung des BZR im ordentlichen Ortsplanungsverfahren bedingen.

Weiter wird für das zweite Gestaltungsplangebiet gemäss vorgezogener Teilzonenplanänderung (Gebiet «Tampitäller») eine maximale Gesamthöhe von 15.0 m festgelegt. Dieses Gebiet liegt in der Arbeitszone 1, in welcher eine Gesamthöhe von 12.0 m gilt. Mit dem Gestaltungs-

planbonus kann hier also um ein Geschoss resp. 3.0 m Höhe abgewichen werden.

### **Art. 37 Abstellflächen für Fahrzeuge (überarbeitet)**

Der Artikel wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision aktualisiert, insbesondere die Berechnung der Parkfelder wurde geprüft und angepasst. Die Ersatzabgabe für Parkplätze ist in diesem Artikel integriert. Dort wo auf der Basis eines verbindlichen Mobilitätskonzeptes die Parkplatzzahl reduziert wird, soll die Gemeinde auf die Ersatzabgabe für die nicht realisierten Parkplätze verzichten können.

### **Art. 38 Dachgestaltung (überarbeitet)**

Die Formulierung des bisherigen Artikels «Oberstes Geschoss, Dächer» wurde überarbeitet und aktualisiert.

Es wird festgelegt, wann Dächer begrünt werden müssen und wie Dachaufbauten und -einschnitte auszuführen sind. Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, welche nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind dabei extensiv und mit einheimischen standorttypischen Arten zu begrünen, wenn sie nicht (auch) für die Retention oder die Energiegewinnung genutzt werden.

Abs. 2 verschärft die Regeln des PBG. Aus ortsbaulicher Sicht soll verhindert werden, dass unnötige technische Aufbauten auf den Dächern realisiert werden, wenn sie technisch im Gebäude platziert werden können. Damit werden einerseits eine ruhige Dachlandschaft gesichert und andererseits der Aussichtsschutz klar definiert. Dies liegt in hohem öffentlichem Interesse. Allfällige Mehraufwände für technische Installationen werden als zumutbar erachtet.

Absatz 3 schreibt vor, dass Dachterrassen nur dann realisiert werden dürfen, wenn das Gebäude nicht auf die maximale Höhe realisiert ist. Mit diesem Ansatz soll im Sinne des Nachbarschaftsschutzes verhindert werden, dass durch nicht baubewilligungspflichtige Installationen das Gebäude visuell über die zulässige Höhe hinausragt.

### **Art. 39 Umgebungsgestaltung (neu)**

Der neue Artikel Umgebungsgestaltung stellt eine qualitätsvolle Gestaltung von Aussenräumen, siedlungsinternen Freiräumen und Wohnumgebungen sicher. Vorschriften zur Bodenversiegelung, Bepflanzung etc. dienen hoher Siedlungsqualität unter Berücksichtigung des Klimawandels: Mittels Umgebungsgestaltung soll Hitzeinseln entgegengewirkt werden. Aussenräume sind entsprechend zu gestalten, so dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen, insbesondere auch mit schattenspendenden hochstämmigen Bäumen im Siedlungsgebiet. Schotterflächen ohne ökologischen Wert werden ausgeschlossen.

#### **Art. 40 Gestaltung des Siedlungsrandes (neu)**

Die Siedlungsränder sind besonders sensible Bereiche und sollen gestalterisch und ökologisch wertvoll gestaltet werden. Dabei ist auf die Einpassung ins Landschaftsbild zu achten, sowie auch auf die Ansprüche der heimischen Fauna. Die Ausgestaltung des Siedlungsrandes wird jedoch nicht im Detail vorgeschrieben, da diese sehr lokale Ausprägungen hat. Deshalb sollen sich Abgrenzungselemente und Bepflanzungen an ortstypischen Eigenheiten orientieren. In Ermensee können dies zum Beispiel Obstgärten oder offen gestaltete Landschaften sein.

#### **Art. 41 Kulturdenkmäler (überarbeitet)**

Die Vorschriften zum Umgang mit Kulturdenkmälern wurden in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Dienststellen entwickelt. Es wird unterschieden zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmälern, kantonal geschützten Objekten gemäss Denkmalverzeichnis sowie Baugruppen. Diese sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Der Artikel regelt die Zuständigkeiten der einzelnen Objekte und schreibt dort, wo die Gemeinde zuständig ist, konkrete Handlungsanweisungen vor.

#### **Art. 42 Archäologische Fundstellen AFS (neu)**

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalen Fundstelleninventar werden im Zonenplan orientierend dargestellt. Eingriffe in eingetragenen Fundstellen bedürfen die Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

#### **Art. 43 Reklamen (überarbeitet)**

Der überarbeitete Artikel regelt den Umgang mit permanenten Reklameanschlagstellen und digitalen Folgelösungen. Die Gemeinde erarbeitet ein Reklamekonzept, auf dessen Grundlage Anschlagstellen bewilligt werden. Für temporäre Reklamen gelten die kantonalen Bestimmungen.

#### **Art. 44 Anlagen zur Energieerzeugung (überarbeitet)**

Der bisherige Artikel wurde überarbeitet und ist insbesondere hinsichtlich Eingliederung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild ausführlicher formuliert.

#### **Art. 45 Mobilfunkantennen (neu)**

Dieser Artikel nimmt den aktuellen Stand hinsichtlich der Eingliederung von Antennenanlagen auf, das sogenannte „Kaskadenmodell“.

Der Zweck dieses Artikels ist es zudem, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Es wird für den Standort der Mobilfunkantennen eine Standortevaluation vorgeschrieben.

#### **Art. 46 Beleuchtung/Lichtemissionen (neu)**

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung, indem die Gemeinde die Bewilligung von Anlagen mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer und Lichtstärke erlassen kann.

#### **Art. 47 Schutz vor Wärmeeinwirkung (neu)**

Der Artikel «Schutz vor Wärmeeinwirkung» wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu eingeführt. Dieser soll eine geeignete Bauweise unter Berücksichtigung der sich wandelnden klimatischen Bedingungen fördern. Dazu sollen Aussen- und Freiräume gemäss den genannten Kriterien gestaltet werden und im Sommerhalbjahr von übermässiger Wärmeeinwirkung schützen. Auch vermehrt auftretende Starkniederschläge sind bei der Planung und Gestaltung von Aussen- und Freiräumen zu beachten und Oberflächen entsprechend versickerungsfähig zu gestalten.

#### **Art. 48 Nebenräume (neu/überarbeitet)**

Artikel 48 BZR ersetzt den bisherigen Artikel «Einstellräume für Fahrräder / Kinderwagen» und richtet sich nach den VSS-Normen. Neben Einstellräumen für Kinderwagen und Fahrräder sind auch genügend grosse Nebenräume wie Keller, Estrichs und Reduits zu erstellen. Dies fördert die Wohnqualität.

#### **Art. 49 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen (überarbeitet)**

Die Bestimmungen wurden aktualisiert, die Höhe der Ersatzabgabe angepasst. Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

#### **Art. 50 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container (überarbeitet)**

Der Artikel wurde überarbeitet und betrifft nach neuer Vorschrift nicht mehr nur Gestaltungsplangebiete, sondern kann bei sämtlichen Neubauten sowie bei bestehenden Bauten angewendet werden.

#### **Art. 51 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (überarbeitet)**

Dieser Artikel weist auf die Besonderheiten in lärmbelasteten Gebieten hin und macht die Verweise auf die Lärmschutzverordnung. Er wurde den aktuellen Gegebenheiten und Gesetzesgrundlagen angepasst.

**Art. 52 Technische Gefahren (neu)**

Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-)Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Der Artikel wurde dem Muster-BZR entnommen.

**Art. 53 Gebühren (überarbeitet)**

Die Gebührenregelungen werden gegenüber dem alten Reglement vereinfacht. Neu werden die kostendeckenden Gebühren eingeführt.

**Art. 54 Strafbestimmungen (überarbeitet)**

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

**Art. 55 Schlussbestimmung (überarbeitet)**

Der Artikel wurde angepasst. Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt.

## 9. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

### 9.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Ermensee ist gemäss kantonalem Richtplan eine Nebengemeinde in der Landschaft der Kategorie L2. Den ländlichen Gemeinden der Kategorie L wird ein Wachstumswert für Neueinzonungen von maximal 0.4 % pro Jahr bis 2035 zugewiesen.

Als L2-Gemeinde schreibt der Richtplan als Dichteanforderung einen maximalen Bauflächenbedarf von 225 m<sup>2</sup> / Ew vor. Bei Ausnützung der rechtskräftigen Bauzonen wäre in Ermensee gemäss LUBAT eine Dichte von 214 m<sup>2</sup> Bauzonenflächenbedarf / Ew möglich. Dieser Wert muss daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision gehalten werden.

Aufgrund der bestehenden Bauzonenkapazität ist die Gemeinde Ermensee eine Rückzoningengemeinde. Die damit verbundenen Rückzonungen werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt.

### 9.2 Berechnungen LUBAT

Mit dem Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT) wird die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans geschätzt. Die LUBAT-Tabelle vergleicht das Einwohner-Fassungsvermögen des rechtsgültigen Zonenplans mit dem Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanentwurfs. Durch die geplanten Ein-, Um- und Aufzonungen zeigt sich im LUBAT der Gemeinde Ermensee das folgende Bild ab:

<b>Fassungsvermögen</b>	<b>2020</b>	<b>2035</b>
Fassungsvermögen Ew innerhalb Bauzone	1'204	1'410
Fassungsvermögen EW ausserhalb Bauzone	79	79
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl	-4	-4
Korrektur Einwohnergleichwert	-47	-47
<b>Total</b>	<b>1'225</b>	<b>1'450</b>

*Tabelle 9: Fassungsvermögen IST-Zustand (2020) vgl. Planungshorizont Entwurf ZP (2035)*

Der vorliegende Zonenplanentwurf der Gemeinde Ermensee weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 1'450 Einwohnenden auf. Die Differenz zum rechtsgültigen Zonenplan beträgt 225 Einwohnende. Die Zunahme der Einwohnerkapazität lässt sich durch die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Massnahmen zur Nachverdichtung begründen: Für jedes Quartier wurde auf der Grundlage der durchgeführten Quartieranalyse massgeschneiderte, quartiergerechte Nachverdichtung vorgeschlagen. In geeigneten Gebieten erfolgt die

Nachverdichtung zudem durch Aufzonungen, z.B. in der neu geschaffenen Zentrumszone am Ortseingang. Diese stellt das grösste Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Ermensee dar: die heute unternutzte Mischzone kann sich in der nächsten Planungsperiode zu einem dichteren und hochwertigen erweiterten Zentrumsgebiet entwickeln. Dadurch kann die Gemeinde Ermensee an zentrumsnaher Lage bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen, welche im historischen Ortskern nicht realisierbar sind.

In anderen Gebieten wird Nachverdichtung auf freiwilliger Basis ermöglicht, indem die Nutzungsziffer sowie die zulässigen Höhen gegenüber dem rechtsgültigen Zustand leicht angehoben wurden. Die Massnahmen werden an gut erschlossene Lagen in Zentrumsnähe konzentriert.

Die durch LUBAT kalkulierten Einwohnerkapazitäten basieren auf dem rechtlich möglichen Maximalzustand. So werden in Mischzonen wie der Wohn- und Arbeitszone Tampitäller die maximal möglichen Wohnanteile berechnet, welche bei 100 % liegen. Realistischerweise ist jedoch nicht von einer reinen Wohnüberbauung auszugehen, sondern von einem gemischten Wohn- und Gewerbegebiet, wie es der Zonen- und der Gestaltungsplan vorsehen. Bei einem solchen Szenario wird die theoretische Einwohnerkapazität nicht erreicht.

In der Dorfzone wird ebenfalls von der höchstmöglichen rechnerischen Dichte ausgegangen, obwohl diese aufgrund der Vorgaben von ISOS und Denkmalschutz zum Erhalt der lockeren Bebauungsstruktur so nicht realisiert werden kann.

Die vorliegende Ortsplanung schafft in der Gemeinde Ermensee überschaubare Möglichkeiten zur Innenentwicklung, da eine bauliche Entwicklung über die bestehenden Bauzonen hinaus heute nicht mehr möglich ist respektive die Bauzonen durch die Umsetzung der Rückzonungsstrategie im Rahmen der Ortsplanungsrevision sogar reduziert werden.

### 9.3 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz zeigt die vorgeschlagenen Massnahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung pro Zonentyp auf und widerspiegeln neben der Umsetzung der Rückzonungsstrategie auch die vorgenommenen Massnahmen der Innenentwicklung.

<b>Zonenart</b>	<b>Fläche rechtsgültig</b>	<b>Fläche Entwurf</b>	<b>Differenz</b>
Wohnzonen	11.7 ha	10.8 ha	- 0.9 ha
Zentrumszonen	11.5 ha	13.9 ha	+ 2.4 ha
Mischzonen	2.3 ha	1.3 ha	- 1.0 ha
Arbeitszonen	8.9 ha	7.2 ha	- 1.7 ha
Zonen für öffentliche Zwecke	1.8 ha	1.8 ha	0.0 ha
Zonen für Sport und Freizeit	1.1 ha	1.1 ha	0.0 ha
Grünzonen	1.7 ha	1.9 ha	+ 0.2 ha
Sonderbauzonen	7.2 ha	0.7 ha	- 6.5 ha
Verkehrszonen	0.0 ha	4.6 ha	+ 4.6 ha
<b>TOTAL Bauzonen</b>	<b>46.2 ha</b>	<b>43.3 ha</b>	<b>- 2.9 ha</b>
Verkehrsflächen	8.0 ha	9.1 ha	+ 1.1 ha
Weitere Zonen (LW, Wald etc.)	514.8 ha	516.6 ha	+ 1.8 ha
<b>TOTAL</b>	<b>569.0 ha</b>	<b>569.0 ha</b>	<b>0.0 ha</b>

*Tabelle 10: Flächenbilanz Vgl. rechtsgültiger Zonenplan - Zonenplanentwurf*

Die folgenden Flächendifferenzen lassen sich auf erläuterte Massnahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zurückführen:

- Die Abnahme der **Wohnzonen** um 0.9 ha ist teilweise auf die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie zurückzuführen sowie auf die Ausscheidung der Verkehrszonen innerhalb des Siedlungsgebietes.
- Die Zunahme der **Zentrumszonen** um 2.4 ha erfolgt unter anderem durch die Einführung der neuen Zentrumszone, welche bislang den Mischzonen zugewiesen war. Auf diese Massnahme sowie auf die Ausscheidung der Verkehrszonen ist auch die Reduktion der **Mischzonen** um 1.0 ha zurückzuführen.
- Die Reduktion der **Arbeitszonen** ist durch die Ausscheidung der Verkehrszonen sowie durch die Neuorganisation im Gebiet Tampitäller zu erklären.
- Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die rechtsgültige Sonderbauzone Gärtnerei der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies führt zu einer Reduktion der **Sonderbauzonen** um 6.5 ha.
- Neu werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision Verkehrszonen im Siedlungsgebiet ausgeschieden. Die entsprechenden Flächen waren bisher grossmehrheitlich den angrenzenden Zonen zugewiesen. Die neuen **Verkehrszonen** umfassen rund 4.6 ha.

## 10. Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

### 10.1 Baulandverflüssigung

Die Gemeinde behält sich vor, im Sinne der Innenentwicklung bei vorhandenem öffentlichem Interesse die Verfügbarkeit von Bauland gemäss § 38 PBG aktiv anzugehen.

#### § 38 \* *Verfügbarkeit von Bauland*

<sup>1</sup> Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

<sup>3</sup> Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013<sup>10</sup> oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

<sup>4</sup> Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

<sup>5</sup> Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

<sup>6</sup> Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

*Abbildung 34: § 38 PBG Verfügbarkeit von Bauland*

Im Rahmen der Umsetzung der Rückzonungsstrategie hat die Gemeinde Ermensee sämtliche noch unbebaute Parzellen geprüft und den betroffenen Grundeigentümerschaften ein Schreiben zugestellt mit der Aufforderung, der Gemeinde die Absichten der Grundeigentümerschaften bekannt zu geben. Die Gemeinde behält sich vor, bei Bedarf weitere Massnahmen einzuleiten.

### 10.2 Mehrwertausgleich

#### 10.2.1 Grundsätzliches

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ist ab dem 1.1. 2018 der sogenannte Mehrwertausgleich in Kraft. Diese sieht mit § 105 PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplanes einen Mehrwert erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe 20 % des

Mehrwerts. Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 (Einzonung) respektive CHF 100'000 (Auf- und Umzonung) anfällt.

Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone) (Mehrwert > CHF 50'000.-).
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000.-)
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000.-)
- d) Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes (Mehrwert > CHF 100'000.-).

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtung und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer nicht Mehrwertabgabepflichtig (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

#### **Bestimmung des Mehrwertes:**

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Im Rahmen der Vorprüfung wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. Es findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig.

## 10.2.2 Mehrwertausgleich in Ermensee

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Ermensee wird auf die Einzonung von neuen Flächen verzichtet. Für folgende Gestaltungsplan-

pflchtiggebiete ist nach Vorliegen des Gestaltungsplanes eine Mehrwertabgabe zu prüfen:

- Gebiet Bahnhof
- Gebiet Aargauerstrasse

Durch den Erlass der Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan muss geprüft werden, ob die Gebiete theoretisch mehrwertabgabepflchtig werden. Für die beiden Gebiete bestand bereits bisher eine Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes, welche im Bebauungsrichtplan Dorf verankert war. Der Mehrwert muss dann erhoben werden, wenn der Gestaltungsplan formell verabschiedet wird.

Mit der vorgezogenen Teilrevision der Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» (W-Ar-T) mit Gestaltungsplanpflicht entstand auch hier die Pflicht zur Mehrwertabgabe. Diese Teilrevision ist bereits genehmigt und somit nicht mehr Gegenstand der hier beschriebenen Gesamtrevision.

### 10.3 Lärmbeurteilung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Ermensee werden keine Einzonungen vorgenommen. Gutachten zur Lärmbeurteilung oder Lärmabklärungen sind daher keine vorgenommen worden.

### 10.4 Geruchsabstandslinien (FAT)

Mit den Zonenplanmassnahmen bestehen keine Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

### 10.5 Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung

Die Gemeinde Ermensee ist gemäss Karte der technischen Gefahren des kantonalen Geoportals nicht durch Störfallanlagen betroffen.

### 10.6 Altlasten

Innerhalb des Gemeindegebietes von Ermensee gibt es vereinzelt kleinräumige belastete Standorte durch Ablagerungen sowie einen Schiessplatz. Durch die Ortsplanungsrevision Ermensee werden die belasteten Standorte nicht tangiert.

### 10.7 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Mit dem bereinigten Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

## 10.8 Fruchtfolgeflächen

Da in der Gemeinde Ermensee mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung keine Einzonungen vorgenommen werden, sind davon auch keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

## 11. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

### 11.1 Bebauungsrichtplan Ortskern

Der Bebauungsrichtplan Dorf der Gemeinde Ermensee wurde am 02. Dezember 2002 vom Gemeinderat erlassen und am 14. Februar 2003 vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 210 unverändert genehmigt. Er setzt sich zusammen aus Beurteilungskriterien für Bauvorhaben dem Bebauungsrichtplan sowie dem Plan Gebietseinteilung. Der Bebauungsrichtplan Dorf hat zum Zweck, die Grundstrukturen und die bestimmenden Elemente des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu erhalten sowie die Ortschaft unter Erhaltung der Qualität des Ortsbildes weiterzuentwickeln. Der Bebauungsrichtplan Ortskern dient der Gemeinde sowie insbesondere dem Fachgremium Dorfkern als Beurteilungsgrundlage.

Bei den Beurteilungskriterien handelt es sich um qualitative Aspekte zur Dorfentwicklung. Neben den generell geltenden Beurteilungskriterien und den speziellen Beurteilungskriterien sind für jedes Gebiet zusätzlich geltende Kriterien formuliert. Diese umfassen beispielsweise den Umgang mit dem Bachraum und zu erhaltende Elemente sowie die Zugänglichkeit zum Bachufer, Materialisierungsvorschriften sowie konkrete Weiterentwicklungsansätze ortsbaulicher Situationen (Bebauung, Aussenraumgestaltung, Bepflanzung, etc.).

Der Bebauungsrichtplan formuliert Anforderungen, welche in den einzelnen Gestaltungsplangebieten als Zielsetzungen gelten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden einzelne dieser Gestaltungsplangebiete in den Zonenplan integriert und dort grundeigentümergebunden verankert. Die Zielsetzungen orientieren sich weiterhin an den Vorgaben im Bebauungsrichtplan Dorf.

Der Bebauungsrichtplan Dorf enthält keine Definitionen, welche nach neuem Recht nicht mehr gültig sind. Aufgrund der Verankerung des Bebauungsrichtplanes Dorf in der kommunalen Praxis werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine inhaltlichen Änderungen am Instrument vorgenommen. Anschliessend an die vorliegende Ortsplanungsrevision wird eine redaktionelle Aktualisierung des Planes auf den heutigen Stand (insbesondere AV-Daten etc.) geprüft.

### 11.2 Erschliessungsrichtplan Teil Fusswege

Der Erschliessungsrichtplan Teil Fusswege der Gemeinde Ermensee wurde mit Regierungsratsentscheid vom 26. Oktober 2010 genehmigt. Seither wurden an diesem keine Änderungen vorgenommen.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde der Erschliessungsrichtplan Teil Fusswege geprüft und an einzelnen Stellen den aktuellen Gegebenheiten und baulichen Entwicklungen angepasst.

So wird im Gebiet Oberdorf die Wegführung der inzwischen realisierten Überbauung Chriesipark als Fussweg separat bestehend aufgenommen und die bisher als Fussweg separat neu aufgeführten Wegverbindungen aus dem Erschliessungsrichtplan Teil Fusswege entfernt, da für sie kein Bedarf mehr besteht.

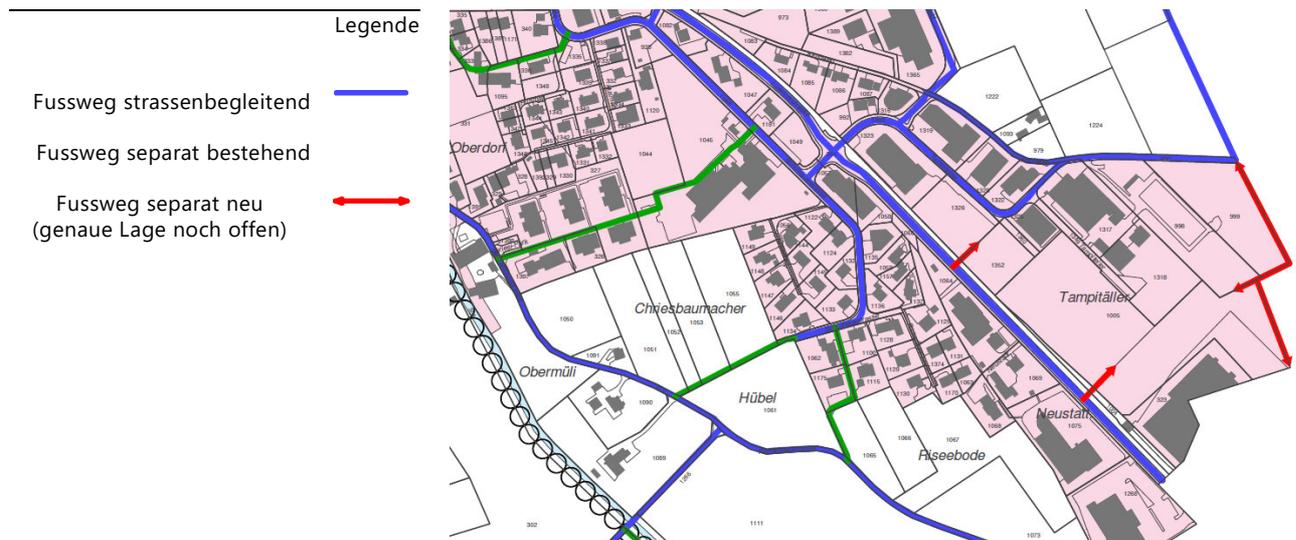


Abbildung 35: Ausschnitt angepasster Erschliessungsrichtplan Teil Fusswege

### 11.3 Aufhebungsplan Baulinie

Im Rahmen des Gestaltungsplans Rankstrasse C3 / Parz. 291 vom 14. Mai 2021 wurde eine Baulinie zur Sicherung des Gewässerraumes festgelegt. Die Festlegung der Baulinie geschah aufgrund der Genehmigung des Gestaltungsplans vor Ausscheidung der Gewässerräume nach Art. 36a GSchG. Mit dem im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgearbeiteten Teilzonenplan Gewässerraum kann die Baulinie nun aufgehoben und durch den definitiven Gewässerraum ersetzt werden.

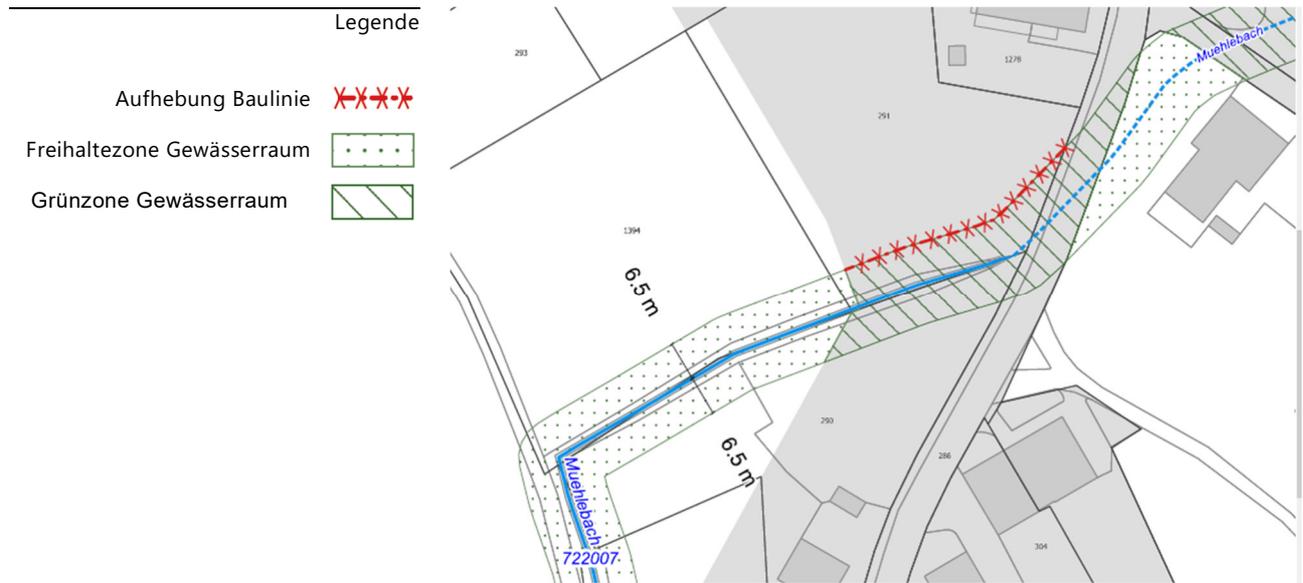


Abbildung 36: Ausschnitt des Plans zur Aufhebung Baulinie Parz. Nr. 291

## 12. Teilzonenplan Gewässerraum

### 12.1 Allgemeines

Der Teilzonenplan Gewässerraum ist ein integrierender Bestandteil des Zonenplans. Der Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Vermessung der Gewässerräume von sämtlichen Gewässern der Gemeinde Ermensee.

#### 12.1.1 Ausgangslage

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Der Kanton Luzern sieht in der kantonalen Gewässerschutzverordnung vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung festlegen.

Gemäss Vorgaben des Bundes hätten sämtliche Gewässerräume bis zum 31.12.2018 festgelegt sein müssen. Bis zum Zeitpunkt der definitiven Festlegung der Gewässerräume gelten strengere Übergangsvorschriften.

Auf Bundesebene stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Erläuternder Bericht zur Änderung der Gewässerschutzverordnung

Das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) veröffentlichte 2012 eine Richtlinie, in welcher das Vorgehen zur Festlegung von Gewässerräumen festgelegt wurde. Im Jahr 2016 folgte eine Arbeitshilfe, in welcher die Festlegung von Gewässerräumen innerhalb der Bauzone detailliert erläutert wird. Die Arbeitshilfe liegt mit Datum vom 22. Januar 2019 in aktualisierter Form vor. Die beiden Papiere bilden die Grundlage für die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Ermensee.

Grundlagen auf kantonomer Ebene:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonales Wasserbaugesetz (KWBG)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV)

- Richtlinie Gewässerraum im Kanton Luzern
- Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung

Weiter liegen folgenden Daten vom Kanton vor die als Grundlage für den Teilzonenplan Gewässerraum Ermensee dienen:

- Hinweiskarte dicht überbaute Gebiete
- Gefahrenkarte Ermensee mit technischem Bericht und Anhang

Als Grundlage für die Erstellung der Pläne dienen die Daten der amtlichen Vermessung (nach periodischer Nachführung (PNF) Gewässer, mit Gewässerachsen) und die Gewässerraumbreitenkarte des Kantons (Grundlagenkarte mit theoretischem Gewässerraum).

### 12.1.2 Verfahren

Das Verfahren Teilzonenplan Gewässerraum ist Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung und läuft im selben Planungsverfahren. Er wird jedoch im Rahmen der Ortsplanungsrevision als eigenständiger Teilzonenplan in die Vorprüfung eingegeben sowie öffentlich aufgelegt. Bei einer allfälligen Verzögerung der Gesamtrevision könnte der Teilzonenplan Gewässerraum aus dem Gesamtgeschäft ausgekoppelt und die Verfahren voneinander losgelöst weitergeführt werden.

## 12.2 Planungsablauf

Gemäss der Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung“ gliedert sich der Planungsablauf für die Ausscheidung des Gewässerraumes in vier Hauptphasen. Diese werden nachfolgend beschrieben und wurden bei der Festlegung des Gewässerraums in Ermensee durchlaufen.

### **A: Prüfung / Bereinigung Gewässernetz und Achse**

Dies geschieht auf Grundlage der vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten. Dazu gehören die periodische Nachführung der Fliessgewässer (PNF), eingedolte Fliessgewässer und die Gewässerachsen gemäss amtlicher Vermessung. Phase A entspricht Kapitel 12.3 in diesem Bericht.

### **B: Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumes**

Die Grundlagenkarte Gewässerraumbreite wird vom Kanton bereitgestellt und ist die Grundlage für Schritt C. Phase B entspricht Kapitel 12.4 im vorliegenden Bericht.

### **C: Anpassung der Gewässerräume**

Unter bestimmten Bedingungen können Gewässerräume erweitert, verringert oder auf deren Festlegung verzichtet werden. Kapitel 12.6 und

12.7 erläutern für alle Gewässer in der Gemeinde Ermensee die entsprechende Vorgehensweise.

#### **D: Nutzungsplanung**

Im Anschluss wird in einer letzten Phase die Gewässerraumfestlegung in die Nutzungsplanung umgesetzt (Kapitel 12.8)

### 12.3 Gewässernetz und Gewässerachsen

Die Gewässerachsen und die zur Verfügung gestellte Grundlagenkarte wurde vom beauftragten Planungsbüro Planteam und der Gemeinde geprüft und grossmehrheitlich als korrekt befunden. Wo nötig wurde der Verlauf der Gewässer an den Bachlauf angepasst.

### 12.4 Theoretischer Gewässerraum

Für die Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumplanes wurde die Vorlage des Kantons berücksichtigt. Auf Basis der vorliegenden Gewässerachsen wurden die vorgegebenen Gewässerraumbreiten definiert. Die Vorgaben bezüglich Gewässerraumbreiten wurden unter Berücksichtigung der Gesetzgebung überprüft. Ausgehend vom theoretischen Gewässerraumplan wurden die Gewässerräume der einzelnen Gewässer individuell angepasst.

Der theoretische Gewässerraum liegt den Unterlagen der Ortsplanungsrevision zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Anpassungen als orientierender Plan bei.

### 12.5 Berechnung der Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern

Auszug aus der kantonalen «Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» (2012 / 2019):

#### **Ausgangslage: Natürliche Gerinnesohlenbreite**

Grundlage für die Berechnung der erforderlichen Breite des Gewässerraums bei Fliessgewässern bildet die **natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)**. Ein naturnahes Gewässer weist eine ausgeprägte Breitenvariabilität der Gerinnesohle auf, verbaute und damit "kanalisierte" Fliessgewässer weisen hingegen eine eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität auf. Um die natürliche Gerinnesohlenbreite zu bestimmen, ist bei baulich beeinträchtigten Gewässern die aktuelle Gerinnesohlenbreite (aGSB) mit einem Korrekturfaktor zu multiplizieren.

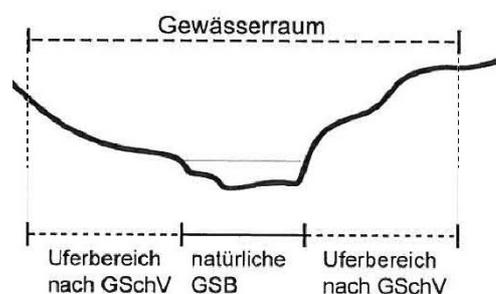
<b>Breitenvariabilität Gerinnesohle</b>	<b>Faktor</b>
<b>ausgeprägt:</b> unverbautes Gewässer mit wechselhafter Sohlenbreite	<b>x 1</b>
<b>eingeschränkt:</b> teilweise begradigtes Ufer, punktuell verbaut	<b>x 1.5</b>
<b>fehlend:</b> kanalisiert, künstlich begradigt bis vollständig verbaut	<b>x 2</b>

Faktoren Breitenvariabilität, mit denen die aktuelle Gerinnesohlenbreite zu multiplizieren ist.

### Berechnung Gewässerraumbreiten

Anhand der so ermittelten **natürlichen Gerinnesohlenbreite** ist die Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer anschliessend gemäss den Vorgaben von Art. 41a GSchV zu berechnen. In Biotopen von nationaler Bedeutung, in kantonalen Naturschutzgebieten, in Moorlandschaften von kantonaler Bedeutung, in Wasser- und Zugvogelreservaten von internationaler oder nationaler Bedeutung sowie in Landschaften von nationaler Bedeutung und in kantonalen Landschaftsschutzgebieten mit gewässerbezogenen Schutzziele erfolgt die Berechnung der Gewässerraumbreite nach der Biodiversitätskurve (siehe Art. 41a Abs. 1 GSchV). In Ermensee betrifft dies den Aabach, der gemäss kantonalem Richtplan als «linienartiges Naturobjekt, L1-2» festgesetzt ist, womit der verbreiterte Gewässerraum ausgeschieden werden muss.

<b>Fliessgewässer in Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzziele (Art. 41a Abs. 1 GSchV)</b>	
natürliche Gerinnesohlenbreite	Breite Gewässerraum
< 1 m	11 m
≥ 1 m bis 5 m	6 x nGSB + 5 m
> 5 m	nGSB + 30 m
<b>in übrigen Gebieten (Art. 41a Abs. 2 GSchV)</b>	
natürliche Gerinnesohlenbreite	Breite Gewässerraum
< 2 m	11 m
≥ 2 m bis 15 m	2.5 x nGSB + 7 m
> 15 m	kantonale Vorgabe



Übersicht zu den beiden Methoden der Berechnung der Gewässerraumbreite; Unterscheidung nach Lage innerhalb und ausserhalb von Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzziele

Die einzelnen Abschnitte aus der Ökomorphologie sind in ihrer Länge sehr heterogen (m bis km). Die Abschnittsgrenzen fallen normalerweise nicht auf Parzellengrenzen. Daher wurden sie zu sinnvollen Abschnitten zusammengefasst. Kriterien für Abschnittsgrenzen sind grundsätzlich Zuflüsse von grösseren Nebengewässern, aber auch Übergänge von bzw. zu Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzziele. Für diese Abschnitte wurden die Einzelresultate der Breitenberechnung der Ökomorphologie längengewichtet gemittelt und auf Meter gerundet.

## 12.6 Allgemeine Anpassung der Gewässerräume

### 12.6.1 Bauzone

Grundsätzlich wird zwischen Gewässern in der Bauzone und Gewässern ausserhalb der Bauzone unterschieden. Innerhalb der Bauzone wird zudem zwischen dicht überbautem Gebiet und nicht dicht überbautem Gebiet unterschieden. Je nachdem gelten andere Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraumes. In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 24 BZR als überlagerte Grünzone G (Gr-G) ausgedehnt.

### 12.6.2 Gewässer ausserhalb der Bauzone

In der Nichtbauzone wird gemäss BZR Art. 28 überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum definiert. Falls nichts anderes erwähnt, wird ausserhalb der Bauzone der Gewässerraum standartgemäss ausgedehnt. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald (Kapitel 12.6.4), eingedolte Gewässer (Kapitel 12.6.6) und sehr kleine Gewässer (Kapitel 12.6.7).

### 12.6.3 Bewirtschaftungseinschränkungen

Gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV ist die Nutzung von Gewässerraumflächen innerhalb sowie ausserhalb der Bauzone auf eine extensive Gestaltung und Bewirtschaftung beschränkt. Davon ausgenommen sind die Gewässerraumflächen eingedolter Gewässer.

In der Gemeinde Ermensee werden die längeren eingedolten Abschnitte des Dörflibaches (ID 723006), des Mühlebachs (ID 722007), sowie des Gsteigbaches und einiger Zuflüsse (ID 722006, 953072, 723041, 723013) mit einer Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung überlagert.

### 12.6.4 Gewässer im Wald

Im Wald wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet (Art. 41 a, Abs. 5a GSchV), da keine überwiegenden Interessen bestehen.

### 12.6.5 Naturschutzzone

Am Hange des Erlösen finden sich einige Naturschutzonen im Wald oder am Waldrand. Innerhalb der Naturschutzonen kann gemäss Arbeitshilfe Gewässerräume nicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden. Bei den entsprechenden Abschnitten der Gewässer ID 723010 (Vorder Reingraben), ID 723013 (Gsteigbach), ID

953068, ID 953072 und ID 723015 wird der Gewässerraum gemäss vorgegebenem Raumbedarf ausgedehnt.

### 12.6.6 Eingedolte Gewässer

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes bei eingedolten Gewässern wird gemäss Art. 41a Abs. 5b GSchV verzichtet. Dies jedoch nur, wenn keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz oder Renaturierung/Offenlegung) entgegenstehen. Kurze Eindolungen (Strassen oder zwischen zwei offenen Abschnitten) werden im Sinne des homogenen Gewässerraumes mit einem Gewässerraum überlagert.

Im vorliegenden Teilzonenplan Gewässerraum der Gemeinde Ermensee wird auch über eingedolte Gewässerabschnitte ein Gewässerraum festgelegt, um den Raumbedarf langfristig sicherzustellen. Ausserhalb der Bauzone werden solche Abschnitte mit einer Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung ausgedehnt (siehe Kap. 12.6.3). Sehr kurze eingedolte oder unterirdisch fliessende Gewässerabschnitte innerhalb der Bauzone werden im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung mit einer Grünzone Gewässerraum überlagert.

### 12.6.7 Sehr kleine Gewässer

Bei sehr kleinen Gewässern kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden (Art. 41a, Abs. 5d GSchV), wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen bestehen. Als sehr kleine Gewässer gelten Rinnsale im Sinne der amtlichen Vermessung.

In der Gemeinde Ermensee sind keine Gewässer bekannt, welche gemäss neusten Daten als Rinnsale gemäss amtlicher Vermessung gelten. Der Verzicht in diesem Sinne ist nicht vorgesehen.

### 12.6.8 Erweiterung des Gewässerraums

Wenn überwiegende Interessen dafürsprechen (Renaturierung, Uferwege, Naherholung, Hochwasserschutz) wird der Gewässerraum entsprechend erweitert.

### 12.6.9 Bestandesgarantie

Bestehende Bauten innerhalb der Gewässerraumzone geniessen Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die Gefahrensituation und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben. Der ordentliche Unterhalt bzw. sanfte Renovationen sind gestattet. Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone richtet sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 178).

### 12.6.10 Anpassung Gewässerraumbreiten im dicht überbauten Gebiet

In dicht überbauten Gebieten kann die Gewässerraumbreite an die baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

In Ermensee wurde die Anpassung der Gewässerraumbreiten im Ortskern entlang des Aabachs geprüft; detaillierte Erläuterungen finden sich unter Kapitel 12.7.1.

### 12.6.11 Härtefälle

In seltenen Fällen kann es vorkommen, dass der Gewässerraum so über die Parzelle zu liegen kommt, dass ein Neubau oder Wiederaufbau auf der bestehenden Parzelle nicht möglich ist. Ein Härtefall liegt dann vor, wenn eine Nutzung gemäss Nutzungsplanung durch die Festlegung des Gewässerraumes nicht mehr möglich ist. In diesem Fall kann das Gebäude vom Gewässerraum ausgenommen werden.

### 12.6.12 Symmetrische Festlegung

Die Gewässerachse ist durch das Gewässernetz des Kantons, auf Grundlage der amtlichen Vermessung, definiert. Symmetrisch zur Achse wird je  $\frac{1}{2}$  des Gewässerraumes ausgeschieden und mit Massangaben versehen.

### 12.6.13 Übergangsbestimmungen

Mit Inkrafttreten des Teilzonenplans Gewässerraum entfallen die bisherigen übergrossen Übergangsbestimmungen gemäss GSchV. Wo auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet wurde (insbesondere bei eingedolten Bächen) entfallen die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV ebenfalls.

### 12.6.14 Beschriftung

Zur besseren Verständlichkeit werden auf dem Teilzonenplan Gewässerraum die Gewässernamen und die Gewässernummer (GWE-ID) dargestellt. Massangaben zur Lage des Gewässerraumes zeigen den Verlauf des Gewässerraumes auf. Sie sind nur im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt

## 12.7 Anpassung des Gewässerraums im Detail

Grundsätzlich wurde in der Gemeinde Ermensee der theoretische Gewässerraum übernommen. Jedes Gewässer hat je nach Sohlenbreite eine unterschiedliche Gewässerraumbreite. Je breiter die Sohlenbreite des Gewässers, desto grösser die Breite des Gewässerraums. In einigen Fällen, wie im historischen Ortskern von Ermensee ist aber eine Anpassung notwendig. Grund dafür ist, dass der Aabach im Kerngebiet von Ermensee gemäss ISOS die historische Lebensader des Dorfes ist. Die Gebäude reihen sich in lockerer Folge entlang zweier flussparalleler Erschliessungsstrassen, die eine auf der westlichen Seite direkt am Ufer, die andere um eine Gebäudetiefe davon zurückversetzt. Falls der Gewässerraum nicht angepasst wird, könnten diese Gebäude nicht mehr an derselben Stelle wiederaufgebaut werden und die historische lockere Struktur würde zerfallen.

Nachfolgend werden die vorgenommenen Anpassungen beispielhaft aufgezeigt und erläutert.

### 12.7.1 Aabach und Ortsbild Ermensee

Runder Tisch Interessenabwägung

Aufgrund der zum Teil gegensätzlichen Interessen und Ansprüche an den Gewässerraum entlang des Aabachs im Ortskern von Ermensee wurde ein runder Tisch mit sämtlichen Interessenvertretern einberufen. Folgende Personen nahmen an der Koordinationssitzung vom 02. Dezember 2019 teil:

Teilnehmende Koordinationssitzung

Name	Funktion
Daniel Arnold	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
Philipp Arnold	Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
André Duss	Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
Kurt Eichenberger	Geschäftsleiter WWF Luzern
Benno Elmiger	Unterhaltsgenossenschaft Ermensee
Hans Elmiger	Unterhaltsgenossenschaft Ermensee
Benno Vogler	Denkmalpflege
Lukas Wedekind	Gemeinderat Ermensee
Marion Zängerle	Projektleitung Ortsplanung, Planteam

*Tabelle 11 Teilnehmende Koordination Gewässerraum*

Im Ortskern von Ermensee liegt ein Spezialfall vor: Die Weiterentwicklung ist durch die Vorgaben von ISOS und die planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsrichtplan Dorf weitgehend vorgegeben. Das Ziel der Gemeinde ist es, den Grundeigentümerschaften im Ortskern innerhalb der bereits geltenden Restriktionen und Vorgaben aufgrund der historischen Bebauung und Kernstruktur so viel Spielraum wie möglich zuzugestehen.

Der Aabach soll dabei als zentraler Teil des Ortskerns mitberücksichtigt werden. Die Gemeinde wendet den Bebauungsrichtplan Dorf sehr streng an und prüft und begleitet Bauvorhaben jeweils gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium Ortskern, in welchem auch der zuständige Gebietsdenkmalpfleger vom Kanton Luzern Einsitz hat. Im Bebauungsrichtplan wird die historisch gewachsene lockere Bebauung entlang des Aabachs mittels definierten, natürlich gestalteten Bachräumen und Freihaltebereichen gesichert. Diese ist aussergewöhnlich und gibt dem Aabach den nötigen Raum, um bei periodischen Ereignissen über die Ufer zu treten.

Die Stellung der Bauten unmittelbar am Ufer des Aabachs entspricht der historischen Struktur und soll auch künftig so erhalten werden. Demgegenüber steht der Hochwasserschutz, welcher bei einigen dieser Gebäude nicht gewährleistet ist. Ein Wegrücken der Bauvolumen aus hochwassertechnischen Gründen ist aus Sicht der Denkmalpflege nicht im Sinne des ISOS.

Aufgrund der gelebten Praxis wurde im Rahmen der Koordinations-sitzung vorgeschlagen, die Ausdehnung des Gewässerraums am «natürlich gestalteten Bachraum» des Bebauungsrichtplans Dorf zu orientieren. Dort wo in diesem abschnittsweise kein Raum für das Gewässer vorgesehen wurde, wird der Gewässerraum sinngemäss reduziert. Der Gewässerraum wird im Rahmen der Teilzonenplanung und der Gesamtrevision als überlagerte Grünzone Gewässerraum festgelegt.

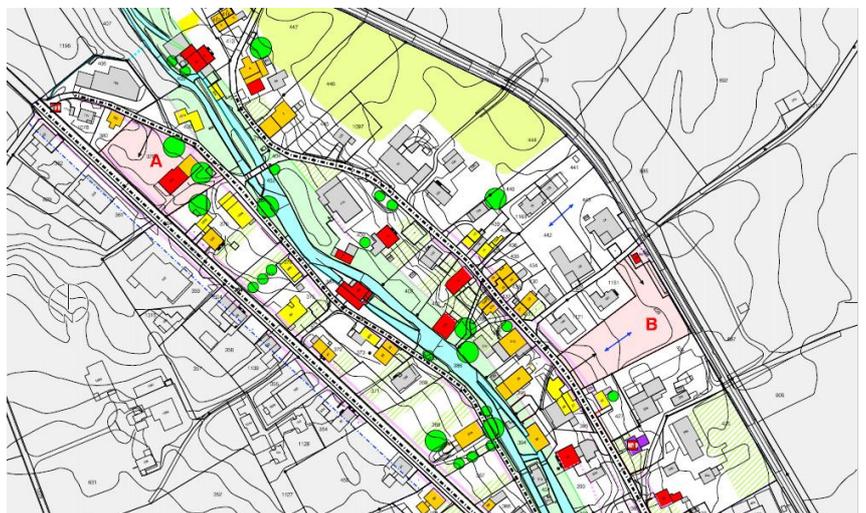


Abbildung 37: Ausschnitt Bebauungsrichtplan Dorf Ermensee (behördenverbindlich)

Definition dicht bebautes Gebiet

Die einzigartige historische Bebauung entlang des Aabachs sieht eine vergleichsweise lockere Bebauung mit verzahnenden Freiräumen und grossen Bauvolumen vor. Um diese Struktur auch künftig erhalten, unterhalten und sanft weiterentwickeln zu können, braucht es einen gewissen Spielraum innerhalb des Gewässerraumes. Gemäss Gewässerschutzgesetzgebung darf ein Gewässerraum jedoch nur dann reduziert werden, wenn keine überwiegenden Interessen tangiert werden und wenn das

Gebiet dicht bebaut ist. Im Kanton Luzern wird diese Dichte unter anderem über den Versiegelungsgrad ermittelt und lässt sich aus der nachfolgenden Karte ablesen.

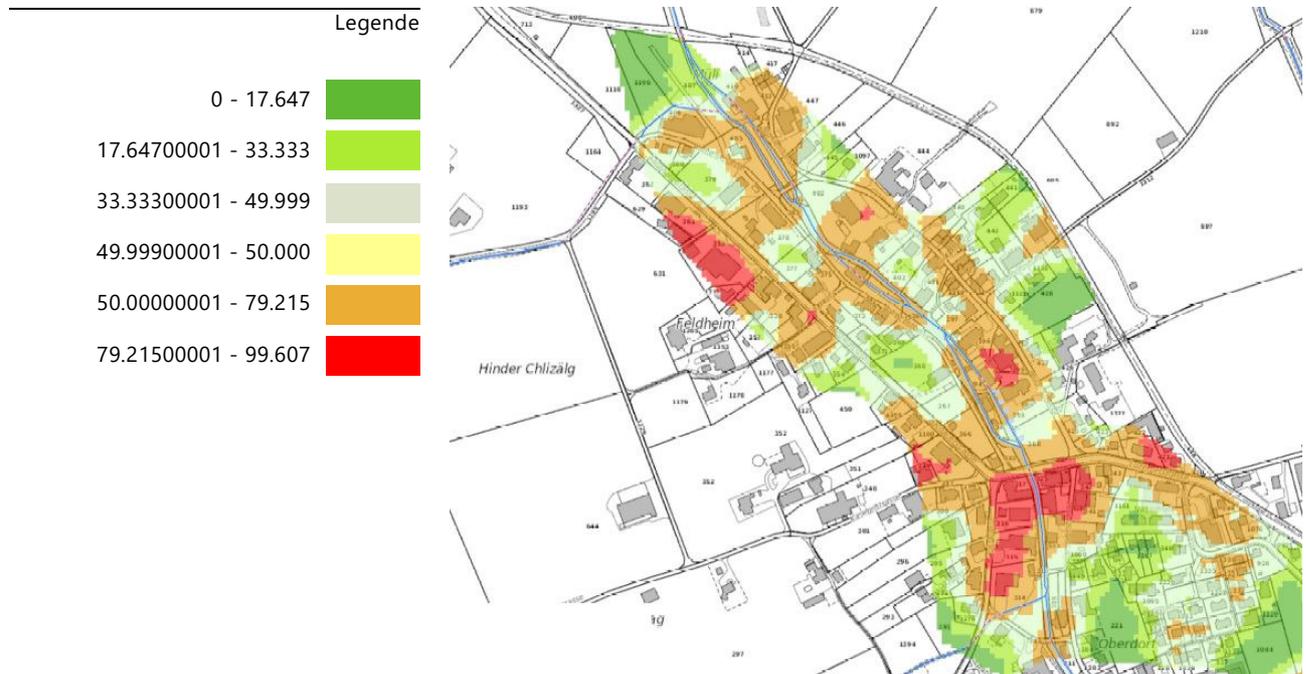


Abbildung 38: Versiegelungsgrad (%) Ermensee, Quelle: vif Luzern

Als dicht bebautes Gebiet betrachtet werden zudem Ortskerngebiete. Die Abgrenzung definiert sich dabei über die Ausdehnung der Dorfzone. Diese zieht sich über die ganze Länge des Aabachs innerhalb des Siedlungsgebietes.

Betrachtet man die einzelnen Parzellen im historischen Ortskern, so wird festgestellt, dass diese mit vergleichsweise grossen Bauvolumen wie Scheunen etc. sehr stark ausgenutzt sind. In vielen Fällen treten sogenannte Härtefälle auf, d.h. ein Wiederaufbau des bestehenden Volumens wäre ausserhalb des Gewässerraums oftmals nicht möglich.

Hochwasserschutz

Gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum dürfen Gewässerräume dann reduziert werden, wenn das Gebiet dicht bebaut ist und die Hochwassersicherheit gewährleistet ist. Entlang des Aabachs ist diese gemäss Gefahren- und Intensitätskarte nur bedingt gewährleistet. Auf dem Gemeindegebiet von Ermensee weist der Aabach geringe bis mittlere Gefährdungen respektive schwache und mittlere Intensitäten bei seltenen Ereignissen (HQ 100) auf.

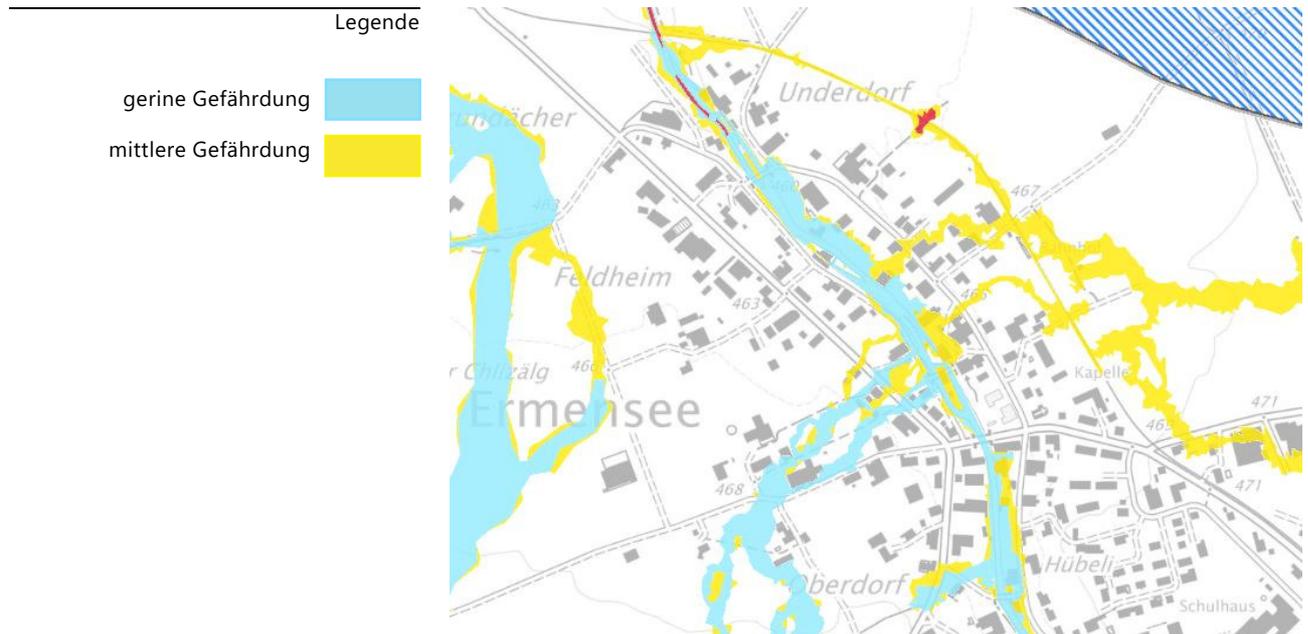


Abbildung 39: Gefahrenkarte Ermensee, Quelle: www.geo.lu.ch



Abbildung 40: Intensitätskarte Wasser, seltene Ereignisse (HQ 100)

Folgende Liegenschaften sind gemäss Intensitätskarte Wasser bei einem 100-jährigen Ereignis betroffen:

- Gebäude Nr. 11a, Parz. Nr. 403 (Ofenhaus)  
 Schützenswertes Objekt gemäss BILU  
 «Substanz wertvoll» gemäss Bebauungsrichtplan Dorf

- **Gebäude Nr. 96, 96a, Parz. Nr. 384 (Sägerei)**  
Erhaltenswertes Objekt gemäss BILU  
«Substanz wertvoll» gemäss Bebauungsrichtplan Dorf
- **Gebäude Nr. 30, Parz. Nr. 394 (Schliffi)**  
«Volumenerhaltung» gemäss Bebauungsrichtplan Dorf
- **Gebäude Nr. 312, 313, Parz. Nr. 366**  
keine Angaben in Bebauungsrichtplan Dorf und BILU
- **Gebäude Nr. 198, Parz. Nr. 324**  
«Volumenerhaltung» gemäss Bebauungsrichtplan Dorf
- **Gebäude Nr. 42a, Parz. Nr. 322 (Gewerbegebäude)**  
Erhaltenswertes Objekt gemäss BILU
- **Gebäude Nr. 56b, Parz. Nr. 319, 320**  
«Substanz wertvoll» gemäss Bebauungsrichtplan Dorf
- **Gebäude Nr. 56a, Parz. Nr. 311**  
«Volumenerhaltung» gemäss Bebauungsrichtplan Dorf
- **Gebäude Nr. 61a, Parz. Nr. 309 (Scheune)**  
Schützenswertes Objekt gemäss BILU  
«Substanz wertvoll» gemäss Bebauungsrichtplan Dorf
- **Gebäude Nr. 61, Parz. Nr. 309 (Obere Mühle)**  
Schützenswertes Objekt gemäss BILU  
Denkmalgeschütztes Objekt gemäss KDV  
«Kulturdenkmal» (orientierend) gemäss Bebauungsrichtplan Dorf
- **Gebäude Nr. 80, 80a, Parzelle Nr. 317 (Restaurant Eintracht)**  
«Volumenerhaltung» gemäss Bebauungsrichtplan Dorf
- **Gebäude Nr. 40, Parzelle Nr. 325**  
«Volumenerhaltung» gemäss Bebauungsrichtplan Dorf

Um die historische Dorfstruktur auch in Zukunft erhalten, pflegen und weiterentwickeln zu können, sind massgeschneiderte Lösungen im Umgang mit dem Gewässerraum unumgänglich. Die definitive Festlegung der Gewässerräume erfolgt in jeweiliger Abwägung zwischen Ortsbilderhaltung und Hochwasserschutz.

## 12.7.2 Aabach ausserhalb Bauzone

---

Mit gewässerbezogenen Schutzzielen

Der Aabach ist gemäss kantonalem Richtplan als «linienartiges Naturobjekt, L1-2» festgesetzt. Damit gilt er als Gewässer mit gewässerbezogenen Schutzzielen. Die Berechnung der Gewässerraumbreite hat darum nach der Biodiversitätskurve (siehe Art. 41a Abs. 1 GSchV) zu erfolgen:

$6 \times n\text{GSB} + 5 \text{ m}$

### 12.7.3 Eingedolte Gewässer

Als eingedolte Gewässer gelten Fließgewässer, die über eine längere Strecke unterirdisch verlaufen. Im westlichen Teil Ermensees verlaufen mehrere Gewässer abschnittsweise eingedolt, wie beispielsweise der 'Gsteigbach'. Dort wo keine überwiegenden Interessen wie beispielsweise der Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung oder die Sicherung der Funktionen des Gewässers bestehen, kann ein Verzicht auf ein Gewässerraum geprüft werden.

Entlang der eingedolten Abschnitte des Gsteigbachs und seiner Zuflüsse ist der Hochwasserschutz nicht gewährleistet. Gemäss Intensitätskarte Wasser ist bei einem 100-jährigen Hochwasser unterhalb der eingedolten Gewässerabschnitte ein Ereignis schwacher Intensität möglich.



Abbildung 41: Ausschnitt Intensitätskarte Wasser, seltene Ereignisse (HQ 100)

Die längeren eingedolten Abschnitte des Dörflibaches (ID 723006), des Mühlebachs (ID 722007), sowie des Gsteigbachs und einiger Zuflüsse (ID 722006, 953072, 723041, 723013) werden mit einer Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung überlagert. Somit kann der Raumbedarf dieser Gewässer über den gesamten Gewässerlauf langfristig gesichert werden. Bei einem späteren Wasserbauprojekt kann über eine allfällige Gewässeröffnung entschieden werden, da der Raumbedarf gegeben ist. Bei einer allfälligen späteren Bachöffnung kann das Gewässer seine Funktionen, insbesondere die Vernetzung wieder wahrnehmen. Für die betroffenen Grundeigentümerschaften entsteht insbesondere bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung kein Nachteil.



Abbildung 42: Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung entlang Gsteigbach

Auf dem längsten eingedolten Gewässerabschnitt welcher teilweise innerhalb, teilweise ausserhalb der Bauzone liegt (entlang Mühlebach, ID 723014) wird der Gewässerraum als Grünzone resp. Freihaltezone Gewässerraum ausgedehnt, da der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist.

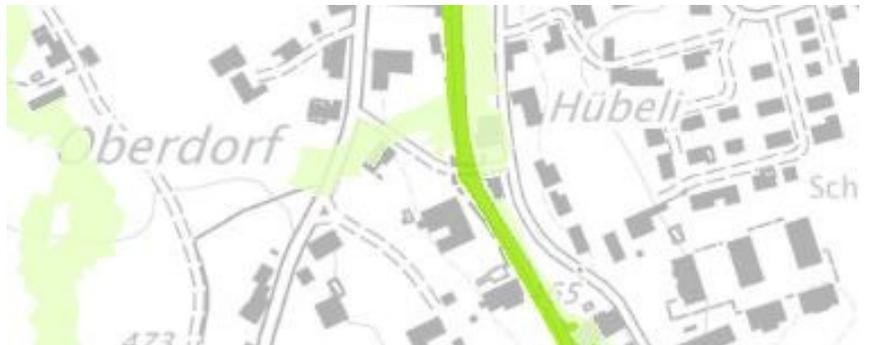


Abbildung 43: Ausschnitt Intensitätskarte Wasser, seltene Ereignisse (HQ 100)



Abbildung 44: Eingedolter Gewässerabschnitt entlang des Mühlebachs

## 12.8 Gewässerräume in der Nutzungsplanung

In Ermensee werden die Vorgaben des Bundes und des Kantons zur Freihaltung des Gewässerraumes in der Nutzungsplanung wie folgt umgesetzt:

### 12.8.1 Zonenplan

Die Gewässerräume werden im Zonenplan verbindlich dargestellt. Der separate Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Gewässerräume zudem im Massstab 1:4000 im Detail. Die Gewässerräume sind jeweils als überlagerte Grünzonen (Baugebiet) bzw. als Freihaltezone Gewässerräume definiert (Nicht-Baugebiet).

### 12.8.2 Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement wird Art. 25 Grünzone Gewässerraum (Gr-G) sowie Art. 29 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) neu integriert:

#### **Art. 25 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)**

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

<sup>4</sup> Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

#### **Art. 29 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

<sup>3</sup> In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41 c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

<sup>4</sup> Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

## Quellenverzeichnis

### Bilder

Abbildung 1: ISOS-Perimeter Ermensee	17
Abbildung 2: Ausschnitt IVS, Quelle: swisstopo	18
Abbildung 3: Ausschnitt Karte Wildtierkorridore Überregional, Quelle: swisstopo	19
Abbildung 4: Ortskern Ermensee mit Ortsbild gemäss kantonalem Richtplan	20
Abbildung 5: Ortskern Ermensee mit Objekten gemäss kantonalem Bauinventar	21
Abbildung 6: Ausschnitt REP IDEE SEETAL	21
Abbildung 7: Entwicklung Wohnbevölkerung 1860-2018; Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (18.12.2019)	23
Abbildung 8: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Ermensee nach Altersklassen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (18.12.2019)	24
Abbildung 9: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Ermensee nach Altersklassen im regionalen und kantonalen Vergleich. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (20.12.2019)	24
Abbildung 10: Aufteilung und Prognose der Altersklassen in der Analyseregion Seetal. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (18.12.2019)	25
Abbildung 11: Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren in Prozent, Vergleich Gemeinde, Regi-on und Kanton. Quelle: LUSTAT Statistik Luzern (18.12.2019)	26
Abbildung 12: Gebäude mit Wohnnutzung nach Kategorie in den Jahren 1990, 2000, 2010, 2016. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (20.12.2019)	27
Abbildung 13: Gebäude mit Wohnnutzung nach Kategorie im regionalen und kantonalen Vergleich. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (20.12.2019)	27
Abbildung 14: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Siedlungsentwicklung	29
Abbildung 15: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Innenentwicklung	30
Abbildung 16: Quartiereinteilung in Ermensee (eigene Darstellung)	31
Abbildung 17: Quartieranalyse Ausschnitt Gebiet Aabachstrasse (eigene Darstellung)	32
Abbildung 18: Quartieranalyse Ausschnitt Gebiet Aabachstrasse (eigene Darstellung)	33
Abbildung 19: Talseitige Fassadenhöhe und höchster Punkt der Dachkonstruktion	38
Abbildung 20: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung	39
Abbildung 21: Vgl. Gebiet Feldheim rechtsgültig und Entwurf (WAr zu Z)	45
Abbildung 22: Vgl. Gebiet Oberdorf rechtsgültig und Entwurf (W-B zu W-A, W-A zu W-B)	46
Abbildung 23: Vgl. Gebiet Kirchweg rechtsgültig und Entwurf (W-B zu W-A)	46
Abbildung 24: Vgl. Gebiet Chilchfeld rechtsgültig und Entwurf (Gä zu Lw)	47
Abbildung 25: Vgl. Gebiet Kirchfeld rechtsgültig und Entwurf (Ar-1 zu Lw)	47
Abbildung 26: Vgl. Rückzonung Parz. 1162 (WAr zu Z mit Überlagerung Freihaltung)	49
Abbildung 27: Vgl. historische Karten 1981 und 2000 (Quelle: Swisstopo)	49
Abbildung 28: Ortsbauliche Gegebenheit Hofensemble Feldheim mit Grünzungen	50
Abbildung 29: Vgl. Rück- und Umzonung Parz. 1178 (WAr zu Z und Lw)	50
Abbildung 30: Vgl. Rückzonung Parz. 296, 300 (D zu Lw)	52
Abbildung 31: Vgl. Rückzonung Parz. 291 (D zu Lw)	52
Abbildung 32: Vgl. Rückzonung Parz. 1377 (D zu Gr-A)	53

Abbildung 33: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung	63
Abbildung 34: § 38 PBG Verfügbarkeit von Bauland	78
Abbildung 35: Ausschnitt angepasster Erschliessungsrichtplan Teil Fusswege	83
Abbildung 36: Ausschnitt des Plans zur Aufhebung Baulinie Parz. Nr. 291	84
Abbildung 37: Ausschnitt Bebauungsrichtplan Dorf Ermensee (behördenverbindlich)	93
Abbildung 38: Versiegelungsgrad (%) Ermensee, Quelle: vif Luzern	94
Abbildung 39: Gefahrenkarte Ermensee, Quelle: www.geo.lu.ch	95
Abbildung 40: Intensitätskarte Wasser, seltene Ereignisse (HQ 100)	95
Abbildung 41: Ausschnitt Intensitätskarte Wasser, seltene Ereignisse (HQ 100)	97
Abbildung 42: Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung entlang Gsteigbach	98
Abbildung 43: Ausschnitt Intensitätskarte Wasser, seltene Ereignisse (HQ 100)	98
Abbildung 44: Eingedolter Gewässerabschnitt entlang des Mühlebachs	98

### Tabellen

Tabelle 1 Bisherige Planungsschritte	9
Tabelle 2 Bevorstehende Planungsschritte	10
Tabelle 3 Mitglieder der Ortsplanungskommission Ermensee	15
Tabelle 4 Projektteam Planteam S AG	15
Tabelle 5 Die mittlere Wohnbevölkerung von 1981-2018 in absoluten und relativen Zahlen (Ermensee); Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (18.12.2019)	23
Tabelle 6 Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Ermensee auf die Wirtschaftssektoren. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (18.12.2019)	25
Tabelle 7 Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (18.12.2019)	26
Tabelle 8 Zonenbezeichnungen OP Ermensee bisher und neu	42
Tabelle 9: Fassungsvermögen IST-Zustand (2020) vgl. Planungshorizont Entwurf ZP (2035)	75
Tabelle 10: Flächenbilanz Vgl. rechtsgültiger Zonenplan - Zonenplanentwurf	77
Tabelle 11 Teilnehmende Koordination Gewässerraum	92