



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per E-Mail an:
Gemeinderat Ermensee
Schulhausstrasse 16
6294 Ermensee

Luzern, 5. März 2021 WB/ZUS
2020-789

Gemeinde Ermensee; Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Eingabe vom 30. September 2020 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ermensee stammt aus dem Jahr 2010 (RRE Nr. 1119 vom 26. Oktober 2010). Die letzte Planänderung wurde vom Regierungsrat im Gebiet Tampitäller mit Entscheid Nr. 255 am 10. März 2020 genehmigt.

In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung zweckmässig, weil mehrere übergeordnete Gesetzes- und Richtplanvorgaben geändert haben: 2013 ist eine Totalrevision des kantonalen Planungs- und Baurechts in Kraft getreten, welche die Gemeinden bis 2023 in ihren Nutzungsplanungen umsetzen müssen (§ 224 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Sodann müssen die Gemeinden gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) entlang ihrer Gewässer den Gewässerraum festlegen. Und schliesslich verlangt Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) die Verkleinerung von überdimensionierten Bauzonen. Laut dem Planungsbericht dient die vorliegende Gesamtrevision der Anpassung an diese Vorgaben.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:
- Zonenplan (1:4'000), Entwurf vom 30. September 2020;

- Teilzonenplan Gewässerraum (1:4'000) vom 19. Juni 2020;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 22. September 2020;
- Erschliessungsrichtplan Teil Fussweg (1:4'000), Entwurf vom 24. September 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 12. Januar 2021;
- Siedlungsleitbild vom 5. Oktober 2018;
- LUBAT-Berechnung vom 24. September 2020;
- Änderungsplan vom 24. September 2020;
- Teilzonenplan Gefahrengebiete (orientierend) (1:5'000) vom 25. September 2020;
- Übersicht theoretischer Gewässerraum (1:4'000) vom 26. Juni 2019;
- GIS-Zuordnungstabelle vom 24. September 2020.

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

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: William Barbosa 041 228 51 93) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 13. Oktober 2020;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 19. Oktober 2020;
- Luzerner Wanderwege, am 19. Oktober 2020;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 27. Oktober 2020;
- Gemeindeverband IDEE SEETAL, am 29. Oktober 2020;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 10. November 2020;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 16. November 2020 und am 19. Oktober 2020;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 27. Januar 2021.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Im vorliegenden Bericht sind die darin enthaltenen Anträge integriert sowie die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde festgehalten und begründet. Wo notwendig wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen. Für die Nachvollziehbarkeit des vorliegenden Berichts sind die eingereichten Prüfungsdokumente der Gemeinde und die Stellungnahmen der kantonalen Stellen heranzuziehen.

4. Kantonale Rückzonungsstrategie

4.1. Bundesrechtlicher Auftrag und kantonale Umsetzung

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

Der Kanton Luzern hat infolge dessen im Jahr 2015 im Rahmen einer Teilrevision des Kantonalen Richtplans 2009 (KRP) die Dienststelle rawi beauftragt, eine Strategie zur Rückzonung der überdimensionierten Bauzonen zu entwickeln (Koordinationsaufgabe [KA] S1-9). Basierend auf dieser Strategie «Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen» (Rückzonungsstrategie) hat das BUWD die Rückzonungsgemeinden definiert und deren Bauzonenüberkapazitäten ermittelt. Das BUWD hat am 30. Januar 2020 einen Schlussbericht verabschiedet, welchen der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 zur Kenntnis genommen hat. Im gleichen Beschluss hat der Regierungsrat das BUWD angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen.

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

4.2. Ermittlung der überdimensionierten Bauzonen

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

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

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

Die Gemeinde Ermensee ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern. Sie weist eine rechnerische Überkapazität von rund 2 ha auf. Der Zonenplan widerspricht damit den rechtlichen Vorgaben des neuen RPG. Die einzelnen Rückzonungsflächen werden im untenstehenden Kapitel B.3 beurteilt.

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

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

Nach der Umsetzung der Rückzonungen im Umfang der vorliegenden Teilrevision wird die Gemeinde Ermensee aus kantonaler Sicht nicht mehr als Rückzonungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP qualifiziert. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird ihr raumplanerischer Spielraum damit wieder grösser, indem beispielsweise Einzonungen in Form von Arrondierungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen möglich werden. Den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin grosse Bedeutung zuzumessen.

4.4. Beurteilungskriterien zur Ermittlung der Rückzonungsflächen

Bei allen weitgehend unüberbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen besteht eine potenzielle Rückzonungspflicht. Zunächst ist anhand der folgenden, einheitlichen Kriterien zu prüfen, ob die Rückzonung einer interessierenden Fläche raumplanerisch zweckmässig ist:

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

Wird die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht, wird in einem zweiten Schritt geprüft, ob eine Rückzonung verhältnismässig ist. Massgebend sind die folgenden Kriterien:

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

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein; massgebend ist eine Gesamtbetrachtung. Wenn die Rückzonung aufgrund der Beurteilung des BUWD raumplanerisch zwar zweckmässig, aber nicht verhältnismässig ist, besteht aus Sicht des BUWD zum heutigen Zeitpunkt keine Rückzonungspflicht. Solche unverhältnismässigen Rückzonungen liegen in der Gemeinde Ermensee nicht vor.

4.5. Umsetzung in der Nutzungsplanung

Details zur Umsetzung der Rückzonungen in der Nutzungsplanung sind im Merkblatt «Empfehlung für die Umsetzung der potenziellen Rückzonungsflächen in der Ortsplanung» der Dienststelle rawi aufgeführt.

4.6. Entschädigungen bei Rückzonungen

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerschaften können bei der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten (§ 79 des Enteignungsgesetzes). Dies ist der Fall, wenn die Rückzonung die bundesgerichtlichen Kriterien für eine sog. «materielle Enteig-

nung» erfüllt. Wir verweisen diesbezüglich auf das Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonen» des BUWD unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

B. BEURTEILUNG

1. Allgemeines

Insgesamt legt die Gemeinde Ermensee eine gute und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die verschiedenen Planänderungen entsprechen im Wesentlichen den übergeordneten Vorgaben. Unter den nachfolgenden Ziffern werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert. Die nicht erwähnten Planänderungen und Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) beurteilen wir nach heutiger Beurteilung als recht- und zweckmässig.

2. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

2.1. Kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Ermensee gehört gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) zur Gemeindekategorie L2 (Nebenachsgemeinde in der Landschaft). Die Koordinationsaufgabe R1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln, zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten, regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen.

2.2. Regionale Grundlagen

Massgebend für die Gemeinde Ermensee ist der regionale Entwicklungsplan des regionalen Entwicklungsträgers (RET) IDEE SEETAL vom 19. August 2008. Der RET hat gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung keine Einwände und macht in seiner Stellungnahme Hinweise zum weiteren Planungsprozess im Gebiet Tampitäller.

2.3. Siedlungsleitbild (SLB)

Insgesamt wird das vorliegende SLB aus kantonaler Sicht als sorgfältig erarbeitet und zweckmässig beurteilt. Wir begrüssen die Aufnahme der Rückzonenstrategie und befürworten, dass keine Neueinzonungen vorgesehen sind. Das künftige Wachstum der Gemeinde erfolgt auf Basis einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Bewahrung des im ISOS eingetragenen Ortsbilds. Der Verkehrsverbund Luzern (VVL) empfiehlt verschiedene Ergänzungen zum Thema Verkehr (siehe seine Stellungnahme).

Das vom KRP zugestandene jährliche Bevölkerungswachstum für die Beurteilung von Neueinzonungen in L2-Gemeinden beträgt 0.4% bis 2035. Dieser Wert ist für die Ortsplanungsrevision in Ermensee massgebend. Das SLB sowie die Aussagen des Raumplanungsberichts (Kap. 8) sind zu korrigieren.

Im Gebiet Feldheim soll gemäss Raumplanungsbericht, anders als im Siedlungsleitbild vorgesehen, keine markante Verdichtung geprüft, sondern die bestehende Hofstruktur erhalten werden. Das SLB ist im Gebiet Feldheim mit den aktuellen Absichten abzugleichen.

2.4. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans wurde durch die Dienststelle rawi gemäss den Vorgaben der technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ermittelt und bereinigt (Stand: LUBAT 2019). Wir verweisen auf die LUBAT-Tabelle T1 in der Beilage.

2.5. Siedlungsentwicklung nach innen

Im Vordergrund steht eine punktuelle Erhöhung der baulichen Dichte, insbesondere durch die Schaffung einer Zentrumszone entlang der Kantonsstrasse sowie durch die Förderung von Einliegerwohnungen in den Wohnzonen B und C (Art. 11 BZR-Entwurf). Dies sollte insgesamt zu einer Reduktion des Baulandbedarfs pro Einwohner/in führen (vgl. LUBAT Tabelle: 220 m²/Ew, neuer ZP: 190 m²/Ew). Seit Ende 2016 beobachten wir eine tendenzielle Senkung des Bauzonenbedarfs pro Einwohner (2016: 265 m² / Einwohner; 2019: 255 m² pro Einwohner), was begrüsst wird. Dieser Wert überschreitet allerdings noch den Medianwert für Nebenachsgemeinden in der Landschaft gemäss KA R1-5 (225 m² / Einwohner).

2.6. Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die erforderliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist grundsätzlich in der Koordinationsaufgabe R7-2 des KRP sowie in § 36 Abs. 2 Ziff. 11 PBG verankert. Für Sondernutzungspläne kommt zudem § 65 Abs. 2 PBG zur Anwendung. Die Bemessung der Anzahl Parkplätze, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr, ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung; wir verweisen hierzu auch auf unsere Ausführungen zu Art. 37 BZR (vgl. B.6.2.) sowie auf die Stellungnahme des VVL.

3. Rückzonungen

3.1. Allgemeines

3.1.1. Bilanz der Rückzonungsflächen

Die Gemeinde Ermensee weist in den kapazitätsrelevanten Bauzonen eine rechnerische Überkapazität von rund 2.0 ha auf. Die Gemeinde Ermensee beabsichtigt im Vorprüfungsentwurf, rund 0.15 ha von der Bauzone in die Landwirtschaftszone rückzuzonen. Bei 0.19 ha Rückzonungsfläche erfolgt eine Umzonung in die Grünzone, und bei 0.06 ha eine Überlagerung der Bauzone mit einer Freihaltezone. Die Übersicht der Rückzonungsflächen ist dem Raumplanungsbericht unter Kapitel 6.9 zu entnehmen. Die Umsetzung der Rückzonungsstrategie wird anhand der einzelnen Flächen im nachfolgenden Kap. 3.2 beurteilt.

3.1.2. Sicherstellung der Freihaltung der Rückzonungsflächen

Bis die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt wird und damit die Planungszonenwirkung nach § 85 Abs. 2 PBG entfaltet, sind die Rückzonungsflächen mittels anderer raumplanerischer Instrumente von Bauten und Anlagen freizuhalten. Dies kann durch die Sistierung von Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren oder den Erlass von Planungszonen erfolgen. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat Ermensee am 22. Oktober 2018 über Teile der Parzellen Nrn. 296, 300, 1162, 1178 und 1377 eine Planungszone erlassen, welche der Regierungsrat mit RRE Nr. 1235 vom 3. November 2020 bis zum 29. Oktober 2021 verlängert hat.

3.2. Umsetzung der Rückzonungen im Zonenplan Siedlung

3.2.1. Allgemeines

Die Rückzonungen erfolgen in den vorliegenden Zonenplanänderungen mittels Rückzonungen in die Landwirtschaftszone, Umzonungen in die Grünzone und Festlegung einer Freihaltezone. Zur besseren Übersicht orientiert sich die nachfolgende Beurteilung an der Reihenfolge im Planungsbericht (Kapitel 6.9). Die Begründungen der Gemeinde zur raumplanerischen Zweckmässigkeit und zur Verhältnismässigkeit der Rückzonungen sind dem Planungsbericht zu entnehmen.

3.2.2. Feldheim, Parzellen Nrn. 1162 (Teil) und 1178 (Teil)

Das ehemalige Hofensemble Feldheim liegt am westlichen Siedlungsrand, etwa 350 m vom Bahnhof Ermensee entfernt, und ist ab den 1980er Jahren als freistehende Baugruppe in der Landschaft entstanden. Das Gebiet wird heute von einem Landwirtschafts- und einem Reitbetrieb genutzt. Aufgrund der peripheren Lage, fehlender Entwicklungsabsichten sowie der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist das Gebiet für Rückzonungen im Grundsatz geeignet. Der Gemeinderat Ermensee beabsichtigt jedoch, die bestehende Hofstruktur zu erhalten und das Gebiet zurückhaltend weiter zu entwickeln. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision soll das Gebiet daher der Zentrumszone zugewiesen werden. Die konkrete Entwicklung soll durch Richtlinien bestimmt werden, welche vom Gemeinderat mit Unterstützung des Beurteilungsgremiums Dorfkern erarbeitet werden (vgl. Art. 5 BZR).

Das BUWD beurteilt die Absichten der Gemeinde für das Gebiet Feldheim grundsätzlich als kompatibel mit der Rückzonungsstrategie, empfahl aber, das Gebiet Feldheim einer Erhaltungszone zuzuweisen. Die Zuweisung des Gebiets zur Zentrumszone ist dann mit einer Erhaltungszone vergleichbar und somit kongruent mit der Rückzonungsstrategie, wenn im Minimum die zentralen Vorgaben der Richtlinien grundeigentümergebunden auf Stufe Nutzungsplanung verankert werden.

Die Parzelle Nr. 1162 ist dreiseitig von der Bauzone umschlossen und wird vom Reitbetrieb genutzt. Sie soll laut dem Zonenplanentwurf nicht rückgezont, aber im Umfang von 502 m² mit einer Freihaltezone überlagert werden, wobei diese Fläche nach Art. 16 Abs. 3 BZR zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählen soll. Laut dieser BZR-Bestimmung dürfen auf dem Freihaltbereich keine Hochbauten und Verkehrsanlagen erstellt werden. Da ein Flächenbedarf für den Reitbetrieb nachgewiesen werden kann, haben wir keine Einwände gegen diese raumplanerische Umsetzung der Rückzonungsstrategie auf diesem Grundstück, unter dem Vorbehalt, dass auch ausserhalb des Freihaltbereichs weitere Wohnbauten nicht zulässig sind (grundeigentümergebunden).

Auf der Parzelle Nr. 1178 sollen laut dem Zonenplanentwurf 654 m² rückgezont werden. Der bereits bestehende Freihaltbereich (vgl. Art. 8 Abs. 2 des geltenden BZR) soll östlich auf 831 m² erweitert werden. Die in der bebaubaren Bauzone verbleibende Fläche ermöglicht das Erstellen eines Hauptgebäudes. Aufgrund der Lage und der Grösse des verbleibenden Bauplatzes kann davon ausgegangen werden, dass das zulässige neue Hauptgebäude nicht zu einer Verschärfung der Zersiedlung führen würde. Die Massnahme liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.2.3. Parzellen Nrn. 296 und 300 (Teil)

Die Rückzonung von Teilen der Parzellen Nrn. 296 und 300 (808 m²) von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Das Belassen eines Abstands von der Zonengrenze von 10 m liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.2.4. Parzelle Nr. 291 (Teil)

Die Parzelle Nr. 291 wird, wie im Bebauungsrichtplan Dorf vorgesehen, im Rahmen des Gestaltungsplans Rankstrasse C3 (beschlossen am 28. Februar 2020) entwickelt. Die für den Gestaltungsplan nicht benötigten Flächen werden rückgezont. Die Rückzonung der Teilparzelle Nr. 291 (194 m²) von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig.

3.2.5. Parzelle Nr. 1377 (Teil)

Die Umzonung der Teilparzelle Nr. 1377 von der Dorfzone in die Grünzone (1'932 m²) entspricht dem Bebauungsrichtplan Dorf von 2003, womit ein Freihaltebereich festgelegt wurde. Das betroffene Areal ist dreiseitig von Überbauungen umrandet und wird östlich von der Seetalbahnlinie begrenzt. Aufgrund der örtlichen Situation und des Bebauungsrichtplans Dorf kann das Areal als Teil des weitgehend überbauten Gebiets betrachtet und bereits heute nicht überbaut werden. Die Umzonung entspricht daher nicht den Kriterien für Rückzonungen gemäss Kap. A.4.4 und ist somit nicht als Rückzonungsfläche anzurechnen. Im Sinne der nutzungsplanerischen Umsetzung des Bebauungsrichtplans Dorf empfehlen wir jedoch, an der vorliegenden Umzonung in die Grünzone festzuhalten.

4. Weitere Änderungen im Zonenplan

4.1. Festlegung der Überbauungsziffer

In der Dorfzone sind nach Art. 15 BZR keine Dichtemasse vorgesehen. Masslich werden die Gebäude nur mittels Grenzabstand von 4.0 m geregelt. Der Zonenzweck verfolgt den Erhalt des ortsbild- und denkmalgeschützten Dorfkerns (ISOS) in seiner Struktur und Funktion. Die Anordnung der Bauten und der Freiräume sowie die schützenswerten Gebäude werden im Bebauungsrichtplan von 2003 behördenverbindlich verankert. Aus diesen Gründen kann aus raumplanerischer Sicht auf eine ÜZ und auf Höhenvorschriften verzichtet werden.

In den Wohnzonen B und C wird eine höhere ÜZ für Bauten festgelegt, bei denen die Fassaden- und Gesamthöhe um 3 m unterschritten wird (ÜZ-2). Der Zweck dieser Regelung liegt darin, dass mit oder ohne Unterschreitung der Höhe ungefähr die gleiche Nutzfläche realisiert werden kann. Wir stellen aber fest, dass die ÜZ-2 erheblich höher ist als die ÜZ-1 (Regelfall). Aufgrund der beträchtlichen Differenz nehmen wir an, dass mit der ÜZ-2 mehr Nutzfläche realisiert werden soll als mit der ÜZ-1. Wir beurteilen dies nicht als zweckmässig, da eine Ausschöpfung der zulässigen Höhe dem Ziel der Verdichtung und der Erhaltung von Frei- und Grünräumen eher entspricht als eine Erhöhung der ÜZ bzw. der Gebäudefläche. Wir beantragen deshalb die Überprüfung dieser ÜZ-Festlegungen.

4.2. Lärmschutz in Mischzonen

Reine Wohnbauten sind in der Dorfzone, in der Zentrumszone sowie in der Wohn- und Arbeitszone Tampitäller zulässig. Reine Wohnbauten in den Mischzonen widersprechen dem Lärmschutz, der für Wohnzonen grundsätzlich die Zuteilung in die ES II vorsieht (Art. 43 der Lärmschutzverordnung [LSV]). Deshalb sind in Mischzonen grundsätzlich Anteile für Gewerbe und Wohnen festzulegen (Mindestanteil Gewerbe und/oder Maximalanteil Wohnen).

Wir beantragen gemäss den obigen Ausführungen, zumindest eine Ausnahmeregelung aufzunehmen, wonach ein erhöhter Wohnanteil (bis zu 100 %) mit verschärften Lärmschutzanforderungen einhergehen muss. So kann z.B. festgelegt werden, dass reine Wohnbauten in Mischzonen nur realisiert werden dürfen, wenn mit dem Bau die Einhaltung der Lärmemp-

findlichkeitsstufe ES II (Planungswerte bei Einzonungen, Immissionsgrenzwerte bei Umzonungen) angestrebt wird.

4.3. Sonderbauzone Gärtnerei

Wir begrüßen die Zuweisung der Sonderbauzone Gärtnerei auf der Parzelle Nr. 905 in die Landwirtschaftszone. Wir weisen darauf hin, dass es sich formell um eine Auszonung handelt, da eine Sonderbauzone rechtlich als Bauzone gilt. Falls die Parzelle die Qualität von FFF hat, kann sie als Kompensationsfläche für den anderweitigen Verlust von FFF angerechnet werden (vgl. § 3 Abs. 4a PBV), sofern die Dienststelle rawi dem zustimmt. Wir verweisen dazu auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Die Aussagen im Kapitel 6.8 des Raumplanungsberichts sind diesbezüglich nicht richtig und sind anzupassen.

4.4. Sonderbauzone Sägerei

Wir stellen fest, dass die Parzelle Nr. 1196 seit ihrer Einzonung in die Sonderbauzone Sägerei im Jahr 1995 ungenutzt geblieben ist. Der tatsächliche Flächenbedarf des Sägereibetriebs und somit die Zonenabgrenzung ist zu überprüfen. Bei Nichtbedarf sind die entsprechenden Flächen wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

4.5. Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

Laut dem Planungsbericht werden fünf von sechs Gestaltungsplänen im Zusammenhang mit der Einführung der Überbauungsziffer (bzw. der Totalrevision des PBG von 2013) aufgehoben. Ein Gestaltungsplan entspricht bereits den neuen Baubegriffen gemäss revidiertem PBG. Die Bezeichnung der zur Aufhebung oder zum Weiterbestehen vorgesehenen Gestaltungspläne liegt im Ermessen der Gemeinde. Mit diesem Vorgehen kommt sie ihren Pflichten zur Überprüfung und Anpassung der altrechtlichen Sondernutzungspläne nach.

4.6. Verkehrszone / Verkehrsfläche

Der Abschnitt des Bahnareals innerhalb der Bauzone (Parzelle Nr. 364 Teilfläche) ist dem übrigen Gebiet A (Verkehrsfläche) zuzuweisen.

Auf bzw. entlang der folgenden Parzellen ist eine Verkehrszone auszuscheiden: Nrn. 289 (südlicher Strassenabschnitt), 345/346 (Zufahrt), 417 (entlang der Bauzone), 437 (gesamte Parzelle).

Folgende Strassenparzellen dienen der Erschliessung der Landwirtschaftszone und sind dem übrigen Gebiet A (Verkehrsfläche) zuzuweisen: Nr. 364 (entlang der Parzellen Nrn. 368 und 450); Nr. 286 sowie 287 (entlang der Parzellen Nrn. 1174, 1160, 1273 und 461).

Weiter beantragen wir, die Ausscheidung der Verkehrszone auf den Parzellen Nr. 972 (östliche Abgrenzung) und 1361 (westliche Abgrenzung) zu überprüfen.

4.7. Grundwasserschutzzonen

Die Dienststelle uwe beantragt, die Grundwasserschutzzonen auf dem Zonenplan vollständig darzustellen. Der Antrag ist umzusetzen.

4.8. Freihaltezone Wildtierkorridor

Die Festlegung der Freihaltezone Wildtierkorridor wird begrüsst. Aktuell läuft ein überkommunaler Planungsprozess zur Bestimmung der genauen Lage der Freihaltezone Wildtierkor-

ridor und der geltenden Bestimmungen. Die Gemeinde behält sich laut Planungsbericht offen, je nach den Erkenntnissen des überkommunalen Planungsprozesses die Freihaltezone Wildtierkorridor zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen. Aus kantonaler Sicht haben wir diesbezüglich keine Einwände.

4.9. Naturgefahren

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird das Hinweismodell gemäss der kantonalen Wegleitung umgesetzt. Wir haben dazu keine Bemerkungen.

5. Teilzonenplan Gewässerraum

5.1. Allgemeines

Die Festlegung der Gewässerräume ist grundsätzlich rechtmässig erfolgt. Das aufgezeigte Vorgehen für die Festlegung des Gewässerraums im Dorfkern Ermensee ist zweckmässig und entspricht den übergeordneten Vorgaben, da es sich um ein dicht überbautes Gebiet handelt. Die Dienststelle uwe macht textliche Hinweise zum Raumplanungsbericht; wir verweisen auf ihre Stellungnahme.

Zum Hochwasserschutz hat die Dienststelle vif keine Bemerkungen. Die Festlegung des Gewässerraums auf den Parzellen Nrn. 319, 320 und 321 stimmen mit den erfolgten Vorabklärungen mit den Dienststellen vif und uwe überein.

Die Dienststelle uwe empfiehlt, aufgrund der Grundeigentümergebundenheit auf dem Teilzonenplan Gewässerraum mehr Massangaben vorzusehen. Weiter weist sie darauf hin, dass die Lesbarkeit des Teilzonenplans aufgrund der Beschriftungen erschwert wird. Der Teilzonenplan ist entsprechend anzupassen.

Gestützt auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa beantragen wir, die Plansignatur «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» durch «Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» umzubenennen.

5.2. Baulinien zur Sicherung des Gewässerraums

Auf der Parzelle Nr. 291 weist die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi auf die vom Regierungsrat genehmigte Baulinie (RRE Nr. 492 vom 12. Mai 2020) zur Sicherung des Gewässerraums mit einer Breite von 6.5 m ab Gewässermittlinie hin. Nach Auskunft des Ortsplaners entspricht der Gewässerraum dem Verlauf der Baulinie. Die Baulinie erübrigt sich somit und ist im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision aufzuheben.

5.3. Anpassungsbedarf

Wir beziehen uns auf der Stellungnahme der Dienststelle lawa und beantragen, den Gewässerraum zugunsten einer sinnvollen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wo möglich als symmetrischer Korridor darzustellen.

Die Dienststelle lawa beantragt ausserdem, bei den in ihrer Stellungnahme abgebildeten Gewässern innerhalb der Freihaltezone des Wildtierkorridors LU10 die Gewässerräumbreite auf 18 m zu erhöhen.

Die Gewässerräumbreite für das Gewässer ID 722007 ist gemäss Stellungnahme der Dienststelle uwe auf 13 m zu erhöhen.

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass auf der Parzelle Nr. 1260 der Gewässerraum entlang der Gemeindegrenze auf Seite Ermensee nicht dargestellt wird. Wir beantragen, dies nachzuholen.

6. Bau- und Zonenreglement

6.1. Generelles

Von Bedeutung ist insbesondere die Einführung der neuen Bau- und Nutzungsmasse gemäss der Änderung des PBG vom 17. Juni 2013. Dazu zählt der Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ), die neuen Höhenmasse sowie der Verzicht auf die Festlegung von Vollgeschossen und die damit verbundene neue Bezeichnung der Zonen.

6.2. Die Artikel im Einzelnen

Art. 6 Koordination vor Planungsbeginn

Abs. 1: Aufgrund ihrer Nähe zum schützenswerten Dorfkern, ihrer Bedeutung für die Gemeindeentwicklung sowie im Sinne einer Umsetzung der Richtlinien gemäss Art. 16 BZR-Entwurf beantragen wir, die Bestimmung auch für die Zentrumszone anwendbar zu erklären.

Art. 8 Zulässige Höhen / Grenzabstand

Bereits die heute geltende Fassung des BZR Ermensee arbeitet mit einer talseitigen Fassadenhöhe nach § A1-122 PBG. Wir weisen Sie trotzdem darauf hin, dass die Festlegung einer *talseitigen* Fassadenhöhe nur an Hanglagen sinnvoll ist, d.h. dort, wo die Fassade talseitig besonders in Erscheinung tritt und deshalb ein Bedürfnis besteht, sie gestalterisch besonders zu regeln bzw. ihre Höhe zu beschränken. In flachem Terrain, was für den grössten Teil des Siedlungsgebiets Ermensee zutrifft, ist sie jedoch unzweckmässig, weil an den Gebäuden eine Tal- von einer Bergseite kaum zu unterscheiden ist und es deshalb auch keinen Sinn macht, explizit für diese Fassadenseite Höhenmasse festzulegen. Auch der generelle Verlauf der Höhenlinien (vgl. Art. 8 Abs. 1 BZR), der für die Bestimmung der Talseite der Gebäude relevant ist, ist in den meisten Gebieten nicht klar auszumachen.

Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Höhenmasse an das in Ermensee vorherrschende Terrain anzupassen und ganz auf eine talseitige Fassadenhöhe zu verzichten, und stattdessen lediglich mit einer Gesamthöhe zu arbeiten. Damit könnte auch vermieden werden, dass zwei verschiedene Höhenmasse ermittelt werden müssen, was der einfacheren Handhabung des BZR dient. So wird auch auf S. 35 des Planungsberichts zu den Arbeitszonen zutreffend ausgeführt, dass im flachen Gelände auf eine talseitige Fassadenhöhe verzichtet werden kann. Für die Wohnzone W-C im Gebiet Herrenberg, welche teilweise an einer Hanglage liegt, ist die Festlegung einer talseitigen Fassadenhöhe hingegen sinnvoll.

Hinweis zur Artikelüberschrift: Anders als in der Überschrift erwähnt, werden Grenzabstände in der Bestimmung nicht geregelt.

Art. 9 Abgrabungen am Gebäude

Wir verweisen auf unsere Bemerkungen zu Art. 8 bzw. zu den möglichen Schwierigkeiten bei der Bestimmung, welche Fassade die talseitige ist.

Abs. 2: Wir weisen Sie darauf hin, dass bei dieser Privilegierung nur die Fassadenhöhe, nicht aber die Gesamthöhe erwähnt wird.

Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen B, C

Im Sinne der Innenentwicklung ist eine massvolle Verdichtung in die Höhe anzustreben (bodenschonend). Aus diesem Grund empfehlen wir, auf zusätzliche anrechenbare Gebäudeflächen für Gebäude mit einer Gesamthöhe unter 7.5 m zu verzichten.

Art. 12 Mindestnutzungen

Gemäss Raumplanungsbericht wird mit der Bestimmung der Bau von neuen Einfamilienhäusern in den erwähnten Zonen explizit ausgeschlossen. Wir weisen darauf hin, dass nicht per se eine bestimmte Anzahl von Wohnungen pro Gebäude vorgesehen werden sollte, sondern in Abhängigkeit der realisierten Nutzfläche, damit auch bei grösseren Parzellen der Boden haushälterisch genutzt wird. Wir empfehlen Ihnen, die Bestimmung zu überprüfen.

Art. 13 Terraingestaltung

Abs. 4: Erwähnt wird hier die horizontale Staffelung. Die Skizze in Anhang 4 deutet aber auf eine vertikale Staffelung hin, was in diesem Zusammenhang korrekt erscheint.

Art. 15 Dorfzone D

Es ist zu begründen, weshalb die rechtskräftige Bestimmung gemäss Art. 7 Abs. 6 BZR, wonach bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonderen Umständen ein Gestaltungs- bzw. ein Bebauungsplan verlangt werden kann, ersatzlos gestrichen wurde.

Art. 16 Zentrumszone Z

Der Antrag der kantonalen Denkmalpflege, in die Bestimmung die Schaffung von qualitätsvollen Freiräumen aufzunehmen, ist zu berücksichtigen.

Art. 3: Wir empfehlen Ihnen, den Verweis auf die «im Zonenplan bezeichneten Gebiete» klarer zu formulieren, z.B. so, wie sie im Zonenplan benannt werden («Überlagerung Freihaltung»).

Art. 18 Wohnzone Nagelmatt W-N

Abs. 1: Die Bestimmung ist wie folgt umzuformulieren: *«...Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind die bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandenen, rechtmässig bewilligten anrechenbaren Gebäudefläche und Gesamthöhe massgebend. Dazu gilt Folgendes:...»*

Art. 19 Wohn- und Arbeitszone Tampitäller W-Ar-T

Abs. 6: Die geltende Bestimmung, welche vom Regierungsrat mit RRE Nr. 255 vom 10. März 2020 genehmigt wurde, wird mit einer ÜZ ersetzt. Die vorgesehenen ÜZ sind auf die heute maximal zulässigen Nutzflächen abgestimmt. Weiter weisen wir darauf hin, dass die vorliegenden Überbauungsziffern mit der Gemeinde Hitzkirch koordiniert festzulegen sind. Zur einfacheren Handhabung des BZR empfehlen wir ausserdem, auf Art. 36 Abs. 5 und 6 BZR zu verweisen, wo der Gestaltungsplan Tampitäller geregelt wird.

Art. 22 Zone für öffentliche Zwecke OeZ

Die Buchstabenbezeichnung der einzelnen Gebiete ist auf dem Zonenplan einzutragen.

Art. 24 Grünzone Allgemein Gr-A

Abs. 4: Wir empfehlen Ihnen, zu überprüfen, ob Parkplätze auf der Grünzone auf der Parzelle Nr. 992 weiterhin zugelassen werden sollen.

Art. 31 Gefährdete Gebiete

Abs. 6: Wir empfehlen Ihnen zur besseren Verständlichkeit, den ersten Satz wie folgt zu formulieren: «In Gebieten mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Wasser sind bei Neubauten [...]». Gleiches gilt analog für Absatz 7.

Art. 33 Geotopschutz

Die Dienststelle lawa empfiehlt den Ersatz der Bestimmung, da die Gemeinde Ermensee keine Landschaftsschutzzone aufweist. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

Art. 36 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

Wir begrüßen die Aufnahme der Ziele des Gestaltungsplanpflichtgebiets «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch». Auch für die Gestaltungsplanpflichtgebiete auf den Parzellen Nrn. 429 bzw. 379 sowie «Tampitäller» (Arbeitszone 1) sind jeweils die Ziele aufzuführen.

Abs. 1: Wir empfehlen Ihnen, zum besseren Verständnis dieser Bestimmung auf § 75 PBG zu verweisen.

Art. 37 Abstellfläche für Fahrzeuge

Die minimale Anzahl Abstellplätze gemäss Abs. 4 erachten wir als zu hoch (vgl. Kap. B.2.6.). Zudem ist die Anzahl nach oben nicht beschränkt (kein Maximum). Die Gemeinde Ermensee verfügt mit dem Bahnhof der Seetalbahn über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Wir beantragen, die Berechnung der Abstellplätze nach der VSS Norm 640 281 zu berechnen. Die VSS Norm berücksichtigt die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr.

Art. 39 Umgebungsgestaltung

Abs. 1: Ein Plan über die Umgebungsgestaltung ist nach § 55 Abs. 2c PBV ohnehin einzureichen und muss im BZR nicht speziell festgelegt werden. Dass in Baugesuchen, die keine Auswirkung auf die Umgebungsgestaltung haben, kein Umgebungsplan eingereicht werden muss, ist selbstverständlich und ergibt sich aus dem Einleitungssatz von § 55 Abs. 2 PBG, wonach nur die *notwendigen* Unterlagen eingereicht werden müssen.

Art. 45 Antennen

Die Bestimmung spricht sowohl von allgemeinen Antennen- wie auch speziell von Mobilfunkanlagen. Wir beantragen, diese Begriffe zu vereinheitlichen. Die Bestimmung regelt einzig Mobilfunkanlagen.. In der Folge empfehlen wir, lediglich den Begriff der «Mobilfunkanlage» zu verwenden.

Weiter ist zu begründen, weshalb die rechtsgültige Bestimmung gemäss Art. 7 Abs. 9 BZR, wonach Mobilfunkanlagen in der Dorfzone nicht zulässig sind, gestrichen wurde.

Art. 48 Nebenräume

Abs. 4: Es ist auf die VSS Norm SN 640 065 zu verweisen.

Artikel xx Klimaschutz und Klimaadaptation

Aufgrund der Dringlichkeit der Themen Klimaschutz und Klimaadaptation empfehlen wir, den folgenden Artikel aus dem kantonalen Muster-BZR oder eine vergleichbare Bestimmung zu übernehmen: «Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.»

Anhang 1

Die erläuternden Skizzen des BUWD wurden aktualisiert, weshalb wir Ihnen empfehlen, diese zu verwenden.

7. Digitales Datenmodell Zonenpläne

Den Unterlagen liegt eine GIS-Zuordnungstabelle vor. Die Zuordnungstabelle wurde grundsätzlich richtig ausgefüllt. Nachfolgend wird der weitere Anpassungsbedarf aufgeführt:

- Arbeitszone 2: Der richtige Code lautet 4651;
- Die Verkehrsflächen und die Gewässer sind gemäss kantonalem Datenmodell dem übrigen Gebiet A mit Code 6301 zuzuweisen.

8. Erschliessungsrichtplan, Teil Fusswege

Die im Gebiet Tampitäller neu als «Fussweg separat neu» eingetragenen Fusswegverbindungen berühren kantonale Interessen, da sie an die Kantonsstrasse K16a über die Seetalbahnlinie angeschlossen werden sollen, und bedürfen daher der Genehmigung des Regierungsrats. Die Luzerner Wanderwege begrüssen in ihrer Stellungnahme die geplanten Fusswegverbindungen. Die Dienststelle vif hat zur Ergänzung des Erschliessungsrichtplans keine Einwände und weist auf den erforderlichen Eintrag von geplanten Massnahmen und Änderungen an Kantonsstrassen im Bauprogramm hin. Die geplanten Fusswegverbindungen sind zweckmässig, der Ergänzung des kommunalen Erschliessungsrichtplans wird somit zugestimmt.

9. Weitere Sachbereiche

Die Dienststelle uwe weist auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Abstimmungsbedarf mit der Ortsplanung sowie auf die Einhaltung der Mindestabstände der FAT zu den Tierhaltungsanlagen hin, siehe Stellungnahme der Dienststelle uwe.

C. ERGEBNIS

Anhand der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Rückzonungen (Kap. B.3) recht- und zweckmässig umgesetzt worden sind.

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Ermensee erfüllt die Mindestanforderungen an ein SLB gemäss Arbeitshilfe Kommunales Siedlungsleitbild. Die strategischen Ausführungen zum Gebiet Feldheim sind mit den tatsächlichen Absichten abzugleichen.

Die übrigen Aspekte der im Entwurf vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sowie die Ergänzung des kommunalen Erschliessungsrichtplans können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen. Namentlich sind folgende Vorbehalte und Anträge zu beachten und zu bereinigen:

- Die Abgrenzung der Sonderbauzone Sägerei ist zu überprüfen (Kap. B.4.4);
- Die Verkehrszone ist gemäss den Ausführungen im Kap. B.4.6 anzupassen;
- Die Grundwasserschutzzonen sind vollständig darzustellen (Kap. B.4.7);
- Die Gewässerräume sind gemäss den Ausführungen im Kap. B.5 anzupassen;
- Das Bau- und Zonenreglement ist gemäss den Ausführungen im Kap. B.6 anzupassen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Nutzungsplanung und die Richtplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Beilage LUBAT
- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Gemeindeverband IDEE SEETAL AG, Geschäftsstelle, Bellevuestrasse 27, Postfach 364, 6281 Hochdorf
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Bruchmattstrasse 9, 6003 Luzern

Raum und Wirtschaft (rawi)

Luzern, 25. Januar 2021 IC
 2020-789

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

1 Einleitung

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

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

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

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

2 Zulässiges Wachstum gemäss KRP

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

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

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

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

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

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

Die Wachstumswerte werden auf den Einwohnerbestand per Ende 2014⁴ angewendet.

Die Gemeinde Ermensee ist der Gemeindekategorie L2 zugewiesen und hatte Ende 2014 eine Einwohnerzahl von 865. Für die Beurteilung des Bauzonenbedarfs wird der Wachstumswert 0.4 (jährliche Wachstumsrate) angewendet. Die relevante Einwohnerzahl für 2035 beträgt demnach 950 Einwohner ($865 \times 1.004^{21\text{Jahre}}$; gerundet auf 25 Einwohner).

3 Glossar zu den relevanten Zahlen

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

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

Für die Gemeinde Ermensee beträgt die Einwohnerzahl per Ende 2014 865 Einwohner.

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

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

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

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

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

Berechnungsformel:

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

Für die Gemeinde Ermensee gilt:

$$865 \times (1 + 0.004)^{21\text{Jahre}} = 950 \text{ (gerundet auf 25)}$$

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

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

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

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

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

⁵ Alle Werte beziehen sich generell immer auf Ende Jahr.

⁶ Für den vorliegenden Fall ist es das Jahr 2019.

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

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

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

Für die Gemeinde Ermensee beträgt die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 1'225 Einwohner.

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

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

Für die Gemeinde Ermensee beträgt der erwartete Baulandbedarf 220 m²/ Einwohner.

4 Berechnung theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans

4.1 Daten-Grundlagen

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

4.2 Berechnungs-Methode

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

a) Vorhandene Einwohner

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

b) Veränderung des Einwohnerbestandes in den bestehenden Wohnungen

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

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

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

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

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

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

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

d) Zusätzliche Einwohner aus dem Baupotenzial auf den unüberbauten Bauzonen

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

Gemeinde Ermensee	
a) Vorhandene Einwohner Ende 2019	989
b) Einwohnerabnahme aufgrund der Veränderung der Wohnungsbelegung	-35
c) Einwohner aus den nicht ausgeschöpften Reserven in den überbauten Bauzonen	176
d) Einwohner-Potenzial in den unüberbauten Bauzonen ⁹	92
Theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 2035 (gerundet auf 25)	1'225

5 Beurteilung des Einzonungsbedarfs

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

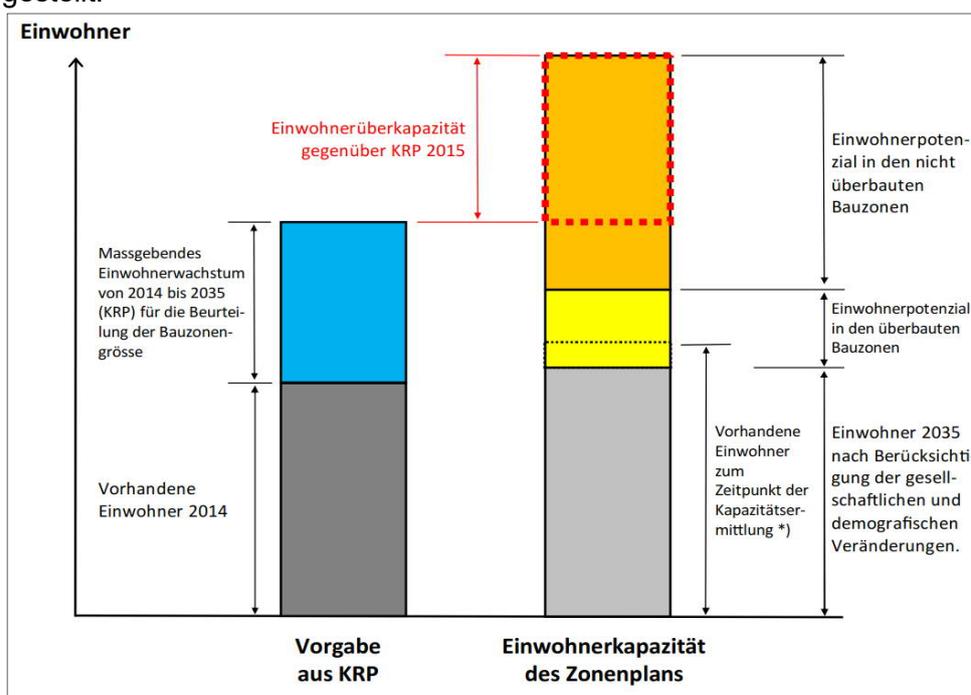


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Gegenüberstellung der zulässigen Einwohnerzahl gemäss KRP und der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans. Für die Gemeinde Ermensee gilt: *) = 2019

⁹ Inkl. Berücksichtigung der Korrektur zwischen den provisorischen KGWR-Daten (998) und der definitiv publizierten Einwohnerzahl (989) = -9 Einwohner

Gemeinde Ermensee:

Die Gemeinde Ermensee zählt Ende 2019 einen Einwohnerbestand von 989. Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 1'225 Einwohnern auf. Die für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs relevante Einwohnerzahl 2035 beträgt 950 Einwohner.

Fazit:

Der Zonenplan der Gemeinde Ermensee weist eine theoretische Überkapazität von 275 Einwohnern auf (1'225 – 950). Die Gemeinde hat somit **keinen** Einzonungsbedarf.

6 Definition als Rückzonungsgemeinde

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

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

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

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

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

Gemeinde Ermensee:

Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 1'225 Einwohnern auf. Der massgebende Wachstumswert für die Gemeinden der Kategorie L2 beträgt beim **hohen Bevölkerungsszenario 0.7 % (in der Tabelle mit [U] gekennzeichnet)**. Die für die Beurteilung als Rückzonungsgemeinde relevante Grösse beträgt 1'025 Einwohner (865×1.007^{21} Jahre $\times 1.03$). **In der Tabelle mit (W) gekennzeichnet.**

Fazit:

Der Zonenplan weist auch beim hohen Bevölkerungsszenario und einer Berechnungsunsicherheit von 3 % eine theoretische Überkapazität von 200 Einwohnern auf (1'225 – 1'025). **In der Tabelle mit (X) gekennzeichnet.**

Der mittlere Baulandbedarf beträgt 220 m² pro Einwohner. Die Überkapazität von 200 Einwohnern entspricht daher ca. 4.4 ha (200 E \times 220 m²/E). **In der Tabelle mit (Y) gekennzeichnet.**

Beilagen:

- LUBAT Tabelle kompakt 25. Januar 2021

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

Tabelle T1 (kompakt_RZS)

LUBAT V6 2020

Gemeinde: **Ermensee** RP 2015 R1-5: **L2** BFS NR.: **1025** Date-ID: 20200316

Stand Ende	2019
Total Einwohner (2019 provisorisch; Rohdaten kGWR)	998 (S)
Total Einwohner Ende 2019	989 (A)
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)	865 (T)
	-

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	CODE		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzonen	100	W	11.2	661	0.5	33	11.7	695
Zentrumszonen	200	W/A	10.7	369	0.8	38	11.5	407
Mischzonen	300	A/W	1.9	47	0.4	22	2.3	69
Arbeitszonen	400	A	6.8	33	2.2	-	8.9	33
Zone für öZ	600	öZ	1.8	1	-	-	1.8	1
Zone für SpF	700	SpF	1.1	-	-	-	1.1	-
Grünzonen	800	Gr	1.7	-	-	-	1.7	-
Sonderbauzonen	1000	S	7.2	-	-	-	7.2	-
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-
Total			42.4	1'111	3.9	92	46.3	1'204
Weiler	500	Weiler					-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					-	-
Reservezonen	2220	R					-	-
Verkehrsflächen	2210	üG-A					8.0	-
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							514.8	79
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(9)
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(47)
Total Einwohnerkapazität ca. *)							569.1	1'225 (B)
Wachstumspotenzial *)								225 (C)
Wachstumspotenzial in %								23% (D)

pro Jahr	
15 (E)	
1.4% (F)	

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m ² /Ew]
Schätzung für den genehmigten Zonenplan	220 (M)
Wachstumsfaktor	
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2035
Faktor RP 2015 R1-5	0.4% (P)
relevante Einwohnerzahl 2035 (gerundet)	950 (Q)
Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	275 (R)

<- Ausgangslage für die Beurteilung

Rückzonungsstrategie	
2035	
0.7%	(U)
3%	(V)
1'025	(W)
200	(X)
4.4 ha	(Y)

Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
 - (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
 - (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)/(T) -> Es gilt der höhere Wert.
 - (D) Einwohner-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
 - (E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
 - (F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
 - (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
 - (M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
 - (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
 - (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
 - (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
 - (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
 - (S) Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdateien ohne Bereinigung), wird für die Berechnung der Dichtewerte verwendet
 - (T) Einwohnerzahl Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)
 - (U) Faktor hohes Bevölkerungsszenario bis 2035
 - (V) Faktor Berechnungsunschärfe
 - (W) relevante Einwohnerzahl 2035 Rückzonung
 - (X) Einwohnerüberkapazität bei hohem Bevölkerungsszenario und Berücksichtigung der Berechnungsunschärfe
 - (Y) relevanten Überkapazität Rückzonungen in ha -> (Y) = (X) x (M)
- *) gerundet auf 5 / 25

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon +41 41 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 13. Oktober 2020 zeu//Ho/DAr/No/ah/DBI
ID 20_946 / 2112.1345 / 2020-278

GEMEINDE ERMENSEE
Gesamtrevision Ortsplanung (inkl. Rückzonungen)

Sehr geehrter Herr Duss
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 7. Oktober 2020 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSEN

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrasse sind keine Einwände zur Gesamtrevision Ortsplanung (inkl. Rückzonungen) gemäss den vorliegenden Unterlagen.

Hinweis:

- Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen können nur geplant und realisiert werden, wenn diese im Bauprogramm für Kantonsstrassen enthalten sind. Der Kantonsrat entscheidet über die Aufnahme von Vorhaben ins Bauprogramm. Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen werden vom Regierungsrat bewilligt.

NATURGEFAHREN

Aus Sicht Naturgefahren bestehen keine Einwände gemäss den vorliegenden Unterlagen. Der Gewässerraum wurde im Vorfeld zwischen den Dienststellen Umwelt und Energie (uwe) und Verkehr und Infrastruktur (vif) abgesprochen.

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

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen



Raum und Wirtschaft (rawi)

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

Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 19. Oktober 2020
2020-789

STELLUNGNAHME

GEMEINDE ERMENSEE

Gesamtrevision Ortsplanung (inkl. Rückzonungen)

Sehr geehrter Herr Duss
Geschätzter André

Wir beziehen uns auf die am 13. Oktober 2020 per Axioma erhaltenen Aufforderung zur Vernehmlassung und bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme zur Ortsplanungsgesamtrevision der Gemeinde Ermensee

Gerne äussern wir uns dazu wie folgt:

TEILZONENPLAN GEWÄSSERRAUM

Auf der Parzelle Nr. 291, GB Ermensee, wurden mit dem Gestaltungsplan "Rankstrasse C3" Baulinien zur Sicherung des Gewässerraums festgelegt und mit Regierungsratsentscheid Nr. 492 vom 12.05.2020 genehmigt. Dabei wurde ein Gewässerraum von total 13 m, je 6.5 m durch Baulinien gesichert. Wir ersuchen, diese Breite in die definitive Gewässerraumfestlegung zu übernehmen. (siehe Bage-Geschäft 2019-3858).

Auf der Parzellen Nrn. 319, 321 und 314, GB Ermensee, wurden folgende Vorabklärungen betreffend festzulegende Gewässerraumbreiten gemäss kantonaler Vorprüfung getätigt:

Parzellen 319 und 321	gegen Osten:	10.4 m ab Gewässerachse
Parzelle 314	gegen Westen:	17.8 m ab Gewässerachse
Total Gewässerraumbreite:		28.2 m

Sollten die Gewässerraum nicht so festgelegt werden, würde wohl eine Überbauung der Parzellen Nrn. 319 und 321 verunmöglicht (siehe Bage Geschäfte: 2019-4354 und 2020-2888).

RÜCKZONUNGSFLÄCHEN

Gemäss den uns zur Verfügung gestellten stehenden Unterlagen sind die Parzellen Nrn. 1162, 1178, 296 u. 300, 291 und 1377 ganz oder teilweise zur Rückzonung vorgesehen und mit einer Planungszone belegt.

Zur Parzelle Nr. 291, GB Ermensee, möchten wir folgendes anmerken:

Im Rahmen der Vorabklärung eBAGE 2019-1611 hat die Abteilung Raumplanung in ihrer Vernehmlassung beurteilt, dass bei der auf dieser Parzelle ursprünglich vorgesehenen kleinen Teil-Rückzonungsfläche von rund 200 m² vertretbar wäre, auf den Erlass einer Planungszone zu verzichten bzw. dies im Ermessen der Gemeinde sei. Gemäss den Unterlagen wurde die Festlegung dieser Rückzonungsfläche mit dem vorliegenden Gestaltungsplan optimiert.

Im Weiteren haben wir aus Sicht Baubewilligungen keine Einwände bzw. Bemerkungen und Hinweise zur eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee. Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse


Roland Emmenegger
Abteilungsleiter Baubewilligungen

Raum und Wirtschaft (rawi)
André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 19. Oktober 2020

Gemeinde Ermensee, Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Duss

Mit Mail vom 7. Oktober 2020 laden Sie uns ein, zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Ermensee Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr und äussern uns wie folgt:

Grundlagen

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat den Wanderwegrichtplan der Regionalplanung Seetal im Sinne von Art. 4 Abs. 1 des Fuss- und Wanderweggesetzes am 28. Mai 1996 genehmigt. Dieser bildet die Grundlage für die Planung der Wanderwege in den Gemeinden. Der überarbeitete Wanderwegrichtplan Idee Seetal wurde öffentlich aufgelegt und wird voraussichtlich im 2021 vom Regierungsrat genehmigt.

Ausgangslage

Über die Gemeinde Ermensee führen diverse Wanderrouen. Die Routen führen von Ermensee beispielsweise nach Hitzkirch, an den Baldeggersee oder Richtung Beromünster. Das Wanderwegnetz hat für die Naherholung der Einwohner der Gemeinde Ermensee und der umliegenden Gemeinden eine grosse Bedeutung.

Die Wanderwege führen durch das Siedlungsgebiet von Ermensee und überschneiden sich teilweise mit dem Fusswegnetz der Gemeinde. Die Linienführungen sind im Wanderwegrichtplan von 1996 festgehalten.

Vorhaben

Das Wanderwegnetz der Gemeinde Ermensee wird im Erschliessungsrichtplan Teil Fusswege abgebildet. Die neuen Massnahmen nach Regionalem Teilrichtplan Wanderwege sind darin bereits enthalten.

Laut Siedlungsleitbild sollen attraktive und sichere Rad- und Fusswege im Dorf und zu den Nachbargemeinden sowie den Naherholungsgebieten und eine gute Erreichbarkeit mit dem Fussverkehr gewährleistet sein.

Beurteilung

Das Wanderwegnetz der Gemeinde ist korrekt abgebildet, die Massnahmen des neuen Wanderwegrichtplans tragen zu einer wesentlichen Verbesserung des Wanderwegnetzes der Gemeinde Ermensee bei. Die Erstellung von neuen Fusswegverbindungen begrüssen wir. In den folgenden Planungsschritten ist abzuklären, ob sich Teilstücke der neuen Fusswegverbindungen als Wanderwege eignen.

Anträge:

- An den Linienführungen der Wanderwege gemäss Richtplan Wanderwege ist festzuhalten.
- Wegstrecken, welche heute eine natürliche Wegoberfläche (Kies) aufweisen, sind als solche zu erhalten oder gemäss Rücksprache mit den Luzerner Wanderwegen zu ersetzen.
- Bei der Realisierung von neuen Fusswegverbindungen ist abzuklären, ob sich diese sinnvoll in das Wanderwegnetz integrieren lassen.

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

LUZERNER WANDERWEGE

A. Lehmann

Andreas Lehmann

GESCHÄFTSLEITER/ TECHNISCHER LEITER



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 27. Oktober 2020 BAM

STELLUNGNAHME

Gemeinde Ermensee; Gesamtrevision Ortsplanung (inkl. Rückzonungen); Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Duss

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 7. Oktober 2020 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Jagd

Gewässerraum im Wildtierkorridor

Für die Fliessgewässer (Hinter Reingraben, Vorder Reingraben, Gaerbibach) innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor des Wildtierkorridors LU10 besteht ein überwiegendes Interesse, den Gewässerraum zu erweitern (Gewässerschutzverordnung Art. 41 Abs. 3c). Die Gewässer liegen in der Laufrichtung des Wildtierkorridors. Sie dienen als Leitstrukturen in der Freihaltezone Wildtierkorridor.

Antrag

- Damit die Leitstrukturen der Freihaltezone Wildtierkorridor funktional sind, ist entlang des Hinter Reingrabens, Vorder Reingraben und Gaerbibach ein erweiterter Gewässerraum von 18 m festzulegen (Gewässerschutzverordnung Art. 41 Abs. 3c). Die betroffenen Gewässerabschnitte sind im Luftbild unten gelb markiert.



Landwirtschaft

Darstellung Freihaltezone Gewässerraum

Die Freihaltezone Gewässerraum ist wie folgt zu unterteilen:

- Freihaltezone ohne Bewirtschaftungseinschränkungen: Eindolungen, Randstreifen.

Die Unterteilung ist im Gewässerraumplan orientierend darzustellen. Damit sind Grundeigentümer im Nutzungsplanverfahren über die Einschränkungen auf den landwirtschaftlich genutzten Parzellen informiert. Zum Beispiel bestehen auf der Parzelle 1236 auf der westlichen und südlichen Seite, so wie auf der Parzelle 1234 auf der östlichen Seite ein Randstreifen. Hier kann der Gewässerraum zwar ausgeschieden werden, teilweise besteht jedoch keine Bewirtschaftungseinschränkung.

Antrag

- Die Freihaltezone Gewässerraum sind in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen, dabei sind Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen darzustellen.

Ausscheidung Gewässerraum

Der Gewässerraum ist symmetrisch in Form eines Korridors auszuscheiden. Die Ausscheidung als Pufferstreifen parallel zu einem mäandrierenden Gewässer verunmöglicht eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung. Als Beispiel wird das Gewässer auf der Parzelle 652 angefügt.

Antrag

- Der Gewässerraum ist als symmetrischer Korridor auszuscheiden.

Natur und Landschaft

Geotopinventar

Im Sommer 2019 hat der Regierungsrat das Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte und Elemente revidiert. Parallel dazu wurde auch die Umsetzung in der Nutzungsplanung angepasst. Im Bau- und Zonenreglement ist der aktualisierte Muster-BZR Artikel aufzunehmen. Die Gemeinde entscheidet dabei selber, ob eine Landschaftsschutzzone oder zur Information ein Artikel Geologische und geomorphologische Elemente aufgenommen wird.

Antrag

- Der Art. 33 ist gemäss Muster-BZR zu aktualisieren. Da in der Gemeinde Ermensee keine Landschaftsschutzzone besteht, empfehlen wir den Art. 33 (Geotopschutz) durch folgenden Artikel zu ersetzen:

Art. 33 Geologische und geomorphologische Elemente

1 Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal [und im Anhang des BZR75] einsehbar.

2 Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

3 Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

4 Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

Aus forstlicher Sicht haben wir keine Bemerkungen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Manuela Bannwart
Sachbearbeiterin
041 349 74 21
manuela.bannwart@lu.ch

IDEE SEETAL, Hauptstrasse 32, 6280 Hochdorf

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Hochdorf, 29. Oktober 2020

Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Duss

Die Gesamtrevision wurde sorgfältig erarbeitet und schafft eine gute Grundlage für die zukünftige räumliche Entwicklung gemäss den übergeordneten Zielen und Vorgaben. Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des REP zeigt sich in der Entwicklung des Gebiets Tampitäller.

Planungsinstrumente

Das überarbeitete Siedlungsleitbild bildet eine gute strategische Grundlage und setzt den Schwerpunkt auf die Innenentwicklung. Die regionalen Siedlungsbegrenzungslinien aus dem REP wurden übernommen und geeignet ergänzt. Der Plan zur Innenentwicklung zeigt eine klare Strategie zu den einzelnen Teilräumen und Bauzonen. Die Bauzonen mit Schwerpunkt Ortsbildschutz und die Räume mit Verdichtungspotenzial sind klar ersichtlich. Die Umsetzung erfolgt im Zonenplan und BZR in angemessener Weise. Ebenso zu begrüßen sind die Ergänzung des BZR zu den Themen Siedlungsqualität, Umgebungsgestaltung, Siedlungsökologie und Klima, welche wichtige Zielsetzungen aus dem REP aufnehmen und ins kommunale Planungsrecht übertragen.

Tampitäller

Die Arbeits- und Mischzonen sind im REP dem ESP Hitzkirch-Ermensee zugewiesen und für arbeitsplatzintensive Nutzungen vorgesehen. Die gemeindeübergreifende Planung und Koordination der Arealentwicklung ist zu begrüßen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Entwicklung auf kommunaler Ebene auf eine Aufweichung der REP-Strategie hinausläuft. Die Weichen dazu wurden bereits mit den vorangehenden Ortsplanungsrevisionen von Hitzkirch und Ermensee gestellt. Gemäss den geltenden und den neuen Bestimmungen ist in der Wohn- und Arbeitszone Tampitäller reines Wohnen zulässig. Der Arbeitsanteil ist nur noch über ein Anreizsystem geregelt. Arbeitsnutzungen sollen über eine Erhöhung der ÜZ gefördert werden. Damit besteht zwar ein theoretischer Anreiz für einen hohen Arbeitsanteil. Aufgrund der allgemeinen Tendenzen am Immobilienmarkt könnte dieser jedoch eher tief ausfallen und damit der übergeordneten Strategie zuwiderlaufen. Aus regionaler Sicht wird es daher begrüsst, wenn die beiden Gemeinden im weiteren Prozess ihren Einfluss geltend machen, um einen angemessenen Arbeitsplatzanteil zu sichern.

Erschliessungsrichtplan Fusswege

Die neuen Wanderweg-Linienführungen gem. regionalem Teilrichtplan Wanderwege wurden im Erschliessungsrichtplan Fusswege aufgenommen.

Freundliche Grüsse

IDEE SEETAL



Fredy Winiger
Präsident



Roger Brunner
Geschäftsleiter

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 10. November 2020 rg

2020-2892

Gemeinde Ermensee; Gesamtrevision Ortsplanung (inkl. Rückzonungen), Vernehmlassung zur Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Duss, geschätzter André

Wir beziehen uns auf die erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die vorliegende Gesamtrevision bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft und haben festgestellt, dass es noch Anpassungsbedarf in den Themenbereichen Fruchtfolgeflächen (FFF), Grund- und Oberflächengewässer gibt.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

1.1. Grundwasser (Mario Strässle)

Gemäss den eingegebenen Unterlagen (Zonenpläne) sind die Grundwasserschutzzonen Grundächer, Chilchfeld, PW Langmatt und PW Seetal korrekt eingetragen. Es fehlen die Schutzzonen der Grundwasserfassung Riebacker und die bestehenden Grundwasserschutzareale um die Grundwasserfassungen Grundächer, PW Seetal und Chilchfeld. Weiterhin fehlen die provisorischen Schutzzonen der Quellen Reservewald, Sonnenbergrüti, Blüemlisalp und Hubersmattwälder. Die genannten fehlenden Einträge sind im Zonenplan der Gemeinde Ermensee noch nachzutragen. Die Informationen aller Zonen sind im Geoportal des Kantons Luzern und folgenden Link vorhanden: <https://www.geo.lu.ch/map/zonenplan>. Von der geplanten Rückzonung sind die derzeit bestehenden Grundwasserschutzzonen und -Arealen nicht betroffen, daher bestehen diesbezüglich auch keine Nutzungskonflikte.

Wir weisen darauf hin, dass sich das Gebiet der Gemeinde Ermensee über dem Grundwasserträger Zwischenseegebiet für thermische Grundwassernutzungen eignet. Die Dienststelle uwe kann dazu weitere Unterlagen und Informationen angeben.

Antrag:

Die fehlenden Karten- und Legendeneinträge der provisorischen Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale sind im Zonenplan der Gemeinde Ermensee nachzuführen.

1.2. **Oberflächengewässer (Robert Lovas)**

Wir erachten das aufgezeigte Vorgehen zur Festlegung der Gewässerräume grundsätzlich als zweckmässig und gemäss den Vorgaben in der Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung.

Bei eingedolten Gewässern kann auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet werden, wenn unter anderem der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Für die Beurteilung des Hochwasserschutzes liegt die Fachkompetenz bei der Abteilung Naturgefahren der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif). Wir verweisen diesbezüglich auf deren Stellungnahme.

Zonenplan

Gewässerraumbreiten

Für eine bessere Lesbarkeit sind mehr Gewässerabschnitte mit Massangaben zu den Gewässerraumbreiten zu versehen, dies insbesondere auch nach Zusammenfluss von zwei Bächen mit Breitenwechsel, z.B. Gewässer ID 723006 und ID 953065.

Die theoretische Gewässerraumbreite für den Mühlebach, Gewässer ID 722007, beträgt 13 m ab dem Zusammenfluss mit dem Gewässer ID 723014 bis zur Mündung in den Aabach (Dorfkern Ermensee). Der dargestellte Gewässerraum beträgt jedoch 12 m und ist nicht vermasst.

Empfehlung

Mehr Gewässerabschnitte mit Massangaben zu den Gewässerraumbreiten versehen

Antrag:

Gewässerraumbreite (Gewässer ID 722007) von 12 auf 13 m korrigieren oder die Abweichung von der theoretischen Gewässerraumbreite begründen.

Gewässerraum fehlt

Beim Brunnmattgraben Gewässer ID 723014 fehlt auf der Parzelle 1260 (Chrummacher) der Gewässerraum entlang der Gemeindegrenze nach Süden.

Antrag:

Der Gewässerraum ist zu ergänzen mit Massangabe zur Gewässerraumbreite.

Beschriftung Fliessgewässer

Teilweise überdeckt die Beschriftung der Gewässer den Verlauf des Gewässerraums (Aabach im Zentrum des Dorfkerns, in dem Bereich, wo der Gewässerraum ändert), was die Lesbarkeit des Planes erschwert.

Empfehlung

Beschriftung Gewässernamen optimieren.

Details zum Planungsbericht

Kap. 11.3: Die «vorliegende PNF Gewässer» verbessern in *die Gewässerachsen*. Begründung: Die PNF Gewässer wird vorliegend nicht überprüft, sondern die aus der PNF erstellten Gewässerachsen.

Kap. 11.5.3/11.5.15: Randstreifen-Baulinien-Thema weglassen, wenn es in Ermensee nicht auftritt.

Kap. 11.5.12: Falsch umschrieben, das Gewässernetz des Kantons selber definiert die Gewässerachse auf Grund der «Bodenbedeckung Gewässer» der amtlichen Vermessung. An diese gegebene Achse wird der Gewässerraum symmetrisch gelegt.

11.5.14: Nicht den Begriff 'Vermessung' anwenden, da damit etwas Anderes gemeint ist. Den Begriff der Arbeitshilfe, Seite 35, verwenden (*Massangaben zur Lage des Gewässerraumes zeigen den Verlauf des Gewässerraumes auf. Sie sind nur im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt*).

1.3. **Boden (Brigitte Suter)**

Wir erachten das aufgezeigte Vorgehen zur Festlegung der Gewässerräume grundsätzlich als zweckmässig und gemäss den Vorgaben in der Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung

Durch Auszonungen von Bauzonen werden potentiell Fruchtfolgeflächen (FFF) geschaffen. Das Gebiet Chilchfeld ist rund 6 Hektaren gross und heute im Geoportal nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Beim Nachweis der für Fruchtfolgeflächen notwendigen Bodenqualität mittels FAL Kartierung und der weiteren notwendigen Dokumente (siehe Merkblatt «Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» Kapitel Kompensation durch Rückzonung, downloadbar unter:

<https://fruchtfolgeflaechen.lu.ch>) können durch eine Rückzonung nach Ansicht des Fachbereiches Bodenschutz Fruchtfolgeflächen geschaffen werden. Voraussetzung dafür ist eine ebenfalls zustimmende Beurteilung der für die raumplanerischen Aspekte der FFF zuständigen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi).

Anträge:

- Das Kapitel 6.8 des Raumplanungsberichtes ist bezüglich der Aussage über Rückzonungen in die Landwirtschaftszone und der Schaffung von Fruchtfolgeflächen anzupassen.
- Soll mit den Rückzonungen Fruchtfolgeflächen geschaffen werden, sind die betroffenen Parzellen bodenkundlich nach der Kartiermethode FAL 24 + zu kartieren, betreffend FFF – Qualität auszuwerten und die im Merkblatt «Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» aufgeführten Dokumente einzureichen (siehe <https://fruchtfolgeflaechen.lu.ch>)
- Betreffend der FFF-Schaffung durch Rückzonung ist ebenfalls die Zustimmung der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) erforderlich. Diesbezüglich sind deren Anträge zu befolgen.

1.4. **Siedlungsentwässerung (Noemi Zweifel)**

Wir weisen darauf hin, dass Änderungen des Zonenplans Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Ermensee in Einklang zu bringen. Die Entwässerung von Gebieten, welche umgezont werden, ist frühzeitig zu klären.

1.5. **Luft (Delia Wolf)**

Im Rahmen Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee ist sicherzustellen, dass durch Umzonungen keine übermässigen Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen von angrenzenden Landwirtschaftsbetrieben auftreten.

Gemäss Art. 3 Luftreinhalteverordnung (LRV) muss bei neuen stationären Anlagen eine vorsorgliche Emissionsbegrenzung eingehalten werden. Bei Tierhaltungsanlagen ist gemäss Anhang 2 Ziff. 512 Abs. 1 LRV die vorsorgliche Emissionsbe-

grenzung dann erfüllt, wenn die Mindestabstände gemäss den Vorgaben der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT) eingehalten sind. Der Mindestabstand ist der von der Geruchsquelle einer Anlage zu bewohnten Zonen einzuhaltende Abstand. Die Vorgaben der FAT sind im FAT-Bericht 476 definiert und sollen eine übermässige Geruchsbelastung verhindern.

Lärm (Urs Schmied)

Die Ortsplanung wird beim Thema Lärm in drei Bereichen beurteilt:

- Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) bei neuen Einzonungen für die Realisierung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen
- Korrekte Zuordnung der adäquaten Empfindlichkeitsstufen an die verschiedenen Bauzonen sowie der Landwirtschaftszone und dem übrigen Gebiet gemäss Art. 43 LSV.
- Integration eines Lärmartikels in das Bau- und Zonenreglement, der die wichtigsten lärmrechtlichen Anforderungen für das Planen und Bauen im lärmbelasteten Gebiet enthält.

Neue Einzonungen / Art. 29 LSV

In der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung Ermensee ist nicht vorgesehen, neue Gebiete einzuzonen. Im Gegenteil – es ist die Auszonung/Rückzonung einiger Gebiete geplant.

Zuordnung Empfindlichkeitsstufen / Art. 43 LSV

Die Empfindlichkeitsstufen wurde den einzelnen Bauzonen sowie der Landwirtschaftszone und dem übrigen Gebiet korrekt zugeordnet und im neuen Zonenplan umfassend dargestellt.

Lärmartikel im Bau- und Zonenreglement

Mit dem Artikel 51 wurde ein neuer Artikel zum Thema Lärm / lärmrechtliche Anforderungen ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Der Artikel ist korrekt verfasst und enthält alle wesentliche Elemente zum Thema «Planen und Bauen im lärmbelasteten Gebiet».

Aus dem Fachbereich Lärm ergeben sich keine Anträge.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen durch die Fachbereiche Störfallvorsorge und Abfallbewirtschaftung geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur
Denkmalpflege und Archäologie**

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
www.da.lu.ch

INTERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
z. H. Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 16. November 2020

Ermensee, Ortsplanungsrevision, Stellungnahme Denkmalpflege

Sehr geehrter Herr Duss

Vielen Dank für die Unterlagen. Gerne nehmen wir wie folgt Stellung dazu:

Grundsätzlich haben wir keine Einwände.

Die neu geschaffene Zentrumszone ist zu begrüßen.

Das Gebiet dieser Zone ist im ISOS von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel b belegt. Diese besagt u.a. dass Freiräume zu bewahren sind.

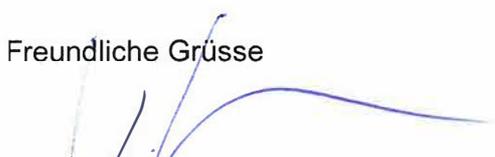
Die Zentrumszone soll für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfes dienen.

Vor diesem Hintergrund stellen wir folgenden Antrag:

Die Bestimmungen im BZR für die Zentrumszone sind wie folgt zu ergänzen:

- Qualitätsvolle Freiräume schaffen.

Freundliche Grüsse


Benno Vogler, dipl. Restaurator FH
Gebietsdenkmalpfleger
041 228 53 08
benno.vogler@lu.ch

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

INTERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
z. H. Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 19. Oktober 2020

Vernehmlassung: Gemeinde Ermensee; Gesamtrevision Ortsplanung (inkl. Rückzonungen); Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrter Herr Duss
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Ermensee, welche wir geprüft haben.

Vielen Dank für die Aufnahme des kantonalen Standardartikels der archäologischen Fundstellen unter Art. 42 im Bau- und Zonenreglement sowie die Bezeichnung derselben im Zonenplan. Wir stellen allerdings fest, dass im Zonenplan «112_erne_zonenplan_02_200925» die archäologischen Fundstellen in der Legende zwar ausgewiesen, im Zonenplan aber nicht als Polygon markiert sind. Im Zonenplan «112_erne_zonenplan_02_200930» ist hingegen alles korrekt.

Aus archäologischer Sicht gibt es keine Einwände oder weitere Anmerkungen. Gerne stehen wir für Fragen und Auskünfte für Sie zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Jasmin Gerig, lic. phil.
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Tel. +41 228 71 78
Mobil: +41 79 319 41 06
jasmin.gerig@lu.ch
www.da.lu.ch



Luzern, 27. Januar 2021
Register br2021_007
Geschäft Stellungnahme Ortsplanungsrevision Ermensee

Raum und Wirtschaft (rawi)
William Barbosa
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Stellungnahme: Ortsplanungsrevision Ermensee

Sehr geehrter Barbosa

Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme zur Ortsplanungsrevision Ermensee. Wir haben die Unterlagen angeschaut und geben Ihnen gerne folgende Rückmeldung aus Sicht des Verkehrsverbunds Luzern:

Der VVL passt das öV Angebot der effektiven Nachfrage regelmässig an (Konzept, Mengengerüst und Fahrplan). Es ist daher ratsam, dass die Gemeinde die öV-Nutzung fördert und fordert. Dies gilt u.a. nicht alleine für den Schülerverkehr, sondern auch für Firmen, bei Bauprojekten, bei der Parktraumbewirtschaftung oder auch in einer gemeindeinternen Vorbildfunktion mittels Mobilitätsmanagement. Siehe <https://www.vvl.ch/fachinformationen/mobilitaetsmanagement/>
Aus der Sicht VVL wäre eine Aussage bei der Ortsplanungsrevision wünschenswert.

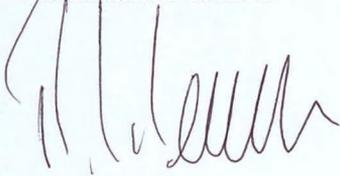
Weitere Inputs:

- Siedlungsleitbild: Unklar ist, welche Rolle der öffentliche Verkehr für Ermensee übernimmt resp. übernehmen soll.
- Siedlungsleitbild V1: Es fehlen Aussagen, wie der Verkehr mit welchen Massnahmen nachhaltig gestaltet werden soll.
- Bau- und Zonenreglement/Siedlungsleitbild: Eine Aussage zu einem Parkierungsreglement wurden nicht gefunden.
- Siedlungsleitbild: Welche speziellen Kriterien gelten für die Entwicklung rund um die Bahnstation? Es wäre wünschenswert, wenn Nahe der Bahnstation eine «personenintensive» Entwicklung stattfinden würde um so den Verkehr auf den Bahn zu bringen.
- Siedlungsleitbild V1.6: ...für den Erhalt der S-Bahn ein und sorgt für attraktive und sichere Zugänge zur Bahnstation (Fuss- und Velo)

- Bericht Ortsplanungsrevision/Siedlungsleitbild: Es wäre wünschenswert aufzuführen, welchen Verkehr Ermensee generiert, welcher Modalsplit vorhanden ist und wie allfällige Zielgrößen und Massnahmen für eine Verlagerung aussehen würden.

Wir hoffen mit den Ausführungen zu dienen. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Thomas Schemm
Angebotsplanung