



Gemeinderat

Botschaft

des Gemeinderates Ermensee an die
Stimmberechtigten der Gemeinde
Ermensee zur **Gesamtrevision** der
der **Ortsplanung 2009/2010**

Diese Botschaft ergänzt die Botschaft «Gesamtrevision der Ortsplanung 2009/2010: Botschaft zur öffentlichen Auflage vom 8. Februar bis 9. März 2010». Sie wurde anfangs Februar 2010 allen Haushaltungen der Gemeinde Ermensee zugestellt. Wir bitten Sie, diese Botschaft ebenfalls an die Gemeindeversammlung mitzunehmen. Sie enthält den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement. Diese Botschaft kann - solange Vorrat - auf der Gemeindekanzlei bezogen oder unter www.ermensee.ch herunter geladen werden. Die restlichen Exemplare liegen an der Gemeindeversammlung auf.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir unterbreiten Ihnen die revidierte Ortsplanung zur Beschlussfassung und laden Sie zur Teilnahme an dieser Gemeindeversammlung herzlich ein. Mit der Verabschiedung einer neuen Nutzungsplanung stellen die Stimmberechtigten bedeutende Weichen für die weitere Zukunft und Entwicklung unserer Gemeinde.

Bewährtes beibehalten - unerwünschte Entwicklungen verhindern - wünschbare Tendenzen fördern. Diese Zielsetzungen liegen der neuen Planung zugrunde.

In gründlicher Arbeit hat der Gemeinderat mit der Planungskommission die im Wesentlichen aus dem Jahre 1995 stammende bisherige Ortsplanung überprüft und wo nötig angepasst. Die revidierte Planung wurde aufgrund des Vorprüfungsberichtes des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes im Dezember 2009 nochmals überarbeitet. Das Ergebnis ist Ihnen im Februar 2010 im Rahmen der öffentlichen Auflage mit separater Botschaft vorgestellt worden.

Vom 8. Februar bis 9. März 2010 fand die öffentliche Auflage zur revidierten Ortsplanung statt: Insgesamt sind 7 Einsprachen zum Zonenplan eingegangen. Mit allen Einsprechenden wurden Gespräche geführt, an denen die Eingaben nochmals eingehend erörtert wurden. Es verbleiben drei Einsprache, die nicht gütlich erledigt werden konnten. Darüber werden wir an der Gemeindeversammlung separat abstimmen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, Ihnen eine ausgewogene Revision der Ortsplanung vorzulegen. Der Zonenplan und das Reglement bilden in der vorliegenden Form eine gute Grundlage für eine harmonische Entwicklung und gute Gestaltung der Gemeinde. Es konnte ein hohes Mass an Übereinstimmung zwischen öffentlichen und privaten Interessen erreicht werden.

Die überarbeitete Ortsplanung der Gemeinde Ermensee entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung, der Strategie räumliche Entwicklung Ermensee wie auch den Vorstellungen der kantonalen Richtplanung.

6294 Ermensee, 12. April 2010

Gemeinderat Ermensee

1. Das Verfahren der Ortsplanungsrevision

1.1. Entwurf und kantonale Vorprüfung

Die letzte Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Ermensee wurde im Sommer 1994 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 28. März 1995 mit Entscheid Nr. 808 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Seit her erfolgten mehrere Teilrevisionen. Der Gemeinderat möchte nun seine Nutzungsplanung an die aktuellen Verhältnisse anpassen. Zudem zeigt die Erfahrung mit der gültigen Planung, dass verschiedene Reglementbestimmungen nicht mehr aktuell sind. Das Bau- und Zonenreglement muss daher aktualisiert und an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst werden. Nach der Zukunftskonferenz vom 25./26. April 2008 erarbeitete der Gemeinderat zuerst die Strategie der räumlichen Entwicklung und auf deren Grundlage die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung.

Im Mai 2009 wurden der Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement, der Richtplan der öffentlichen Fusswege sowie der Erschliessungsrichtplan dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht. In seinem Vorprüfungsbericht vom 9. November 2009 hält der Kanton fest, dass er die vorgesehene Gesamtrevision der Ortsplanung grundsätzlich unterstützt. Zu den grösseren Vorhaben im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision äusserte sich der Kanton wie folgt:

- Ein wichtiger Punkt der Beurteilung bildete die Frage, wie gross die zusätzliche Entwicklung des Arbeitsgebiets Kirchfeld sein soll. Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung wurde das nun vorliegende Projekt mehrere Male mit dem Kanton besprochen und angepasst. Der Kanton stellt nun die Genehmigung der Arbeitszone Kirchfeld in Aussicht. Der notwendige Bedarfsnachweis wird zu Handen der Genehmigung durch den Regierungsrat erbracht.
- Die Einzonung im Gebiet Richenseestrasse entspricht den angestrebten Zielen der räumlichen Entwicklung, dem häuslicherischen Umgang mit dem Boden sowie der geordneten Besiedlung. Die Umzonung integriert sich durch ihre Lage in die bestehende Siedlungsstruktur. Ermensee verfügt durch diese Einzonung über einen guten Angebotsmix, indem sowohl für lockeres wie auch für dichteres Wohnen Raum zur Verfügung stehen wird.
- Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement werden mit geringfügigen Anpassungen, vor allem im Bereich des Landschafts- und Umweltschutzes, grundsätzlich gutgeheissen.

Durch die Überarbeitung der Planung im Anschluss an die Vorprüfung konnten die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die vorliegende Ortsplanung vom Regierungsrat genehmigt werden kann.

1.2. Öffentliche Auflage

Mit der Botschaft zur öffentlichen Auflage vom 8. Februar bis 9. März 2010 wurde im Detail über die überarbeitete Planung informiert.

Während der öffentlichen Auflage konnten nur diejenigen Personen Einsprache erheben, die ein schutzwürdiges Interesse geltend machen konnten.

Insgesamt sind 7 Einsprachen eingegangen, die alle den Zonenplan betreffen. Zum Bau- und Zonenreglement, zum Richtplan der öffentlichen Fusswege und zum Erschliessungsrichtplan sind keine Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurden in der Folge eingehend geprüft und die gemäss Planungs- und Baugesetz vorgeschriebenen Einspracheverhandlungen durchgeführt.

Die 7 Einsprachen wurden wie folgt erledigt:

- 3 Einsprachen konnten durch geringfügige Anpassungen des Zonenplanes gütlich erledigt werden. Sie betreffen die neue Arbeitszone Kirchfeld und eine fehlende Hecke im Zonenplan (siehe Kapitel 2).
- 1 Einsprache zu einer gewünschten Einzoning im Gebiet Herrenberg wurde aufgrund der Verhandlungen zurückgezogen.
- 3 Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden. Sie werden der Gemeindeversammlung zur Abweisung empfohlen (siehe Kapitel 3).

1.3. Die weiteren Schritte

Bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung sind noch folgende Schritte notwendig:

- Die Gemeindeversammlung beschliesst die revidierte Ortsplanung. Stimmt die Gemeindeversammlung am 26. Mai 2010 dem Antrag des Gemeinderates zur Genehmigung der Planung zu, so wird die Planung nach 20 Tagen, innerhalb denen gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung Beschwerde erhoben werden kann, dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.
- Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern tritt die revidierte Ortsplanung in Kraft (voraussichtlich Sommer/Herbst 2010).

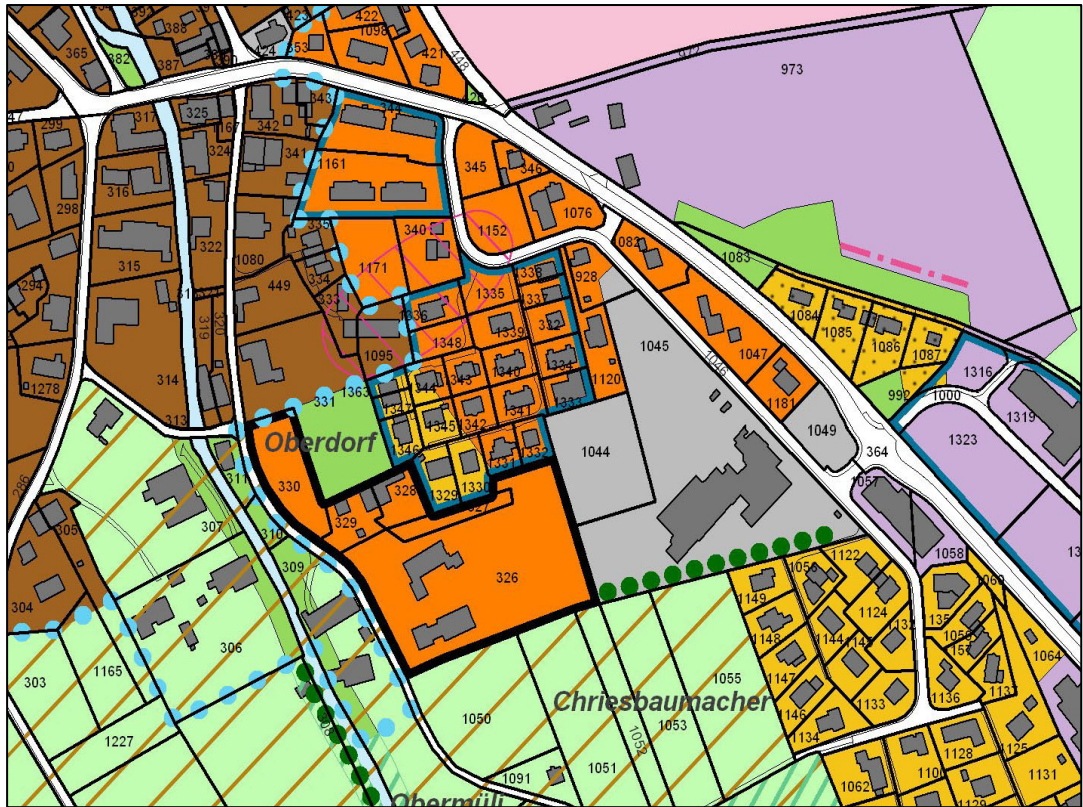
2. Geringfügige Anpassung Arbeitszone Kirchfeld im Zonenplan

Zur neuen Arbeitszone Kirchfeld sind zwei Einsprachen eingegangen. Die Einsprechenden beantragten einen grösseren Abstand zwischen den künftigen Gewerbebauten und den Wohnhäusern am Kirchweg. Bereits im öffentlich aufgelegten Zonenplan war eine 10 m breite Grünzone zwischen Kirchweg und neuer Arbeitszone vorgesehen. Der Gemeinderat hat die Frage nochmals überprüft und kommt zum Schluss, dass ein grösserer Abstand mit den Bedürfnissen der neuen Arbeitszone vereinbar ist. Er beantragt darum der Gemeindeversammlung, die Grünzone im Bereich der Wohnzone Kirchweg um 5 m zu verbreitern und zusätzlich eine Baulinie im Abstand von 5 m zur Grünzone festzulegen. Damit ergibt sich ein Gebäudeabstand von insgesamt 20 m zum Kirchweg. Die Anpassung des Zonenplanes ist eine geringfügige Änderung, die keine 2. Auflage erfordert.



3. Anträge des Gemeinderates auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen

3.1. Einsprache Nr. 1: Einzonung Wohnzone A, Richenseestrasse



Einsprache von

Roland und Manuela Höltschi-Zurkirchen, Husmatt 15, 6294 Ermensee

Antrag der Einsprechenden

Wir sind nicht einverstanden mit der Einzonung der Parzellen GB Nr. 326 und 327.

Begründung der Einsprechenden im Wortlaut

Uns erscheint es sinnvoller, das Gebiet südlich des Schulhauses einzuzonen (Richenseerboden), da die Bewohner der bestehenden Gebäude über Jahre keine Bauimmissionen hatten und das Terrain abfallend oder flach ist.

Vor unserem Grundstück ist es ansteigendes Terrain nach Süden, das heisst die Lebensqualität wird somit stark eingeschränkt!

Wir hatten in den letzten 5 Jahren viel Baulärm zu ertragen, nun das gleiche für die nächsten Jahre ist unzumutbar.

Zudem haben wir 25 % mehr bezahlt für das Bauland, da angeblich unsere Parzelle eine Randzone ist. Dies bestätigte uns der Sohn der Fam. Stutz, nachdem wir zweimal eine telefonische Anfrage machten diesbezüglich. Wir wollten wissen, ob sie Absichten zur Einzonung ihres Grundstückes hegen. Es wurde uns ganz klar gesagt, dass keine Absicht besteht. Und nun das? Wir wurden also wissentlich getäuscht und fühlen uns hintergangen. Wäre uns gesagt worden, wie der Sachverhalt ist, hätten wir diese Strapazen nicht in Kauf genommen. Ein Blick ins Internet genügt, um zu sehen, wie viele freie Parzellen noch vorhanden sind in Ermensee, man sollte zuerst diese überbauen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeinde Ermensee soll sich behutsam und bedürfnisgerecht baulich weiter entwickeln können. Dies wurde gestützt auf die Zukunftskonferenz in der «Strategie der räumlichen Entwicklung Ermensee» so verankert. Dabei soll ein ausgewogenes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäusern angestrebt werden. Für den Bau von Einfamilienhäusern hat die Gemeinde im Gebiet Herrenberg noch Reserven. Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau fehlen allerdings heute die Entwicklungsmöglichkeiten. Die zur Einzonung vorgesehene Wohnzone A angrenzend ans Schulhaus liegt nahe beim Zentrum und den wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Die Entwicklung in diesem Gebiet ist raumplanerisch korrekt, was auch der Kanton in seinem Vorprüfungsbericht bestätigt hat. Der Kanton anerkennt auch den Bedarf für den mehrgeschossigen Wohnungsbau und erachtet die Grösse der vorgesehenen Einzonung als richtig.

Grössere Einzonungen dürfen nach kantonalem Baugesetz in der Regel nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Der Gemeinderat schlägt darum für die neue Wohnzone auch eine Gestaltungsplanpflicht vor. Gestaltungspläne müssen gegenüber der Einzelbauweise eine höhere Qualität aufweisen. Der Gemeinderat wird insbesondere darauf achten, dass im Übergang von der 2-geschossigen bestehenden Bauzone zur neuen 3-geschossigen Bauzone grösstmöglich Rücksicht auf das bestehende Quartier genommen wird, wobei aber eine Überbauung im zonengemäss zulässigen Ausmass möglich bleiben muss.

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision war dieses Gebiet bereits einmal zur Einzonung vorgesehen. Damals hat der Kanton die Einzonung abgelehnt, da der Bedarf noch nicht nachgewiesen werden konnte und seinerzeit noch genügend Bauzonenreserven vorhanden waren. Der Bedarf ist heute klar gegeben. Da neue Bauzonen immer an bestehende Bauzonen angrenzen müssen, muss am Zonenrand grundsätzlich mit einer Erweiterung der Bauzone gerechnet werden, zumal es sich hier um ein sehr zentral gelegenes Areal handelt.

Antrag des Gemeinderates

Der Antrag der Einsprechenden sei abzuweisen.

3.2. Einsprache Nr. 2: Einzonung Wohnzone A, Richenseestrasse

Planausschnitt

siehe Einsprache 1

Einsprache von

Felix Weber, Luzernerstrasse 92, 6033 Hünenberg See

Anträge des Einsprechenden

1. *Hiermit beantrage ich, dass mit der Überarbeitung des Zonenplans (Einzonung), speziell der Parzellen 326 und 327, angrenzend an die Husmatt, aus nachfolgenden Gründen inne gehalten wird.*
2. *Ich beantrage eine Änderung der Wohnzonen für Parzelle 1329 und 1330 von Wohnzone B in Wohnzone A analog aller anderen Parzellen in der Husmatt.*

Begründung des Einsprechenden im Wortlaut

Begründung Antrag:

- *Vor Beginn der Überbauung Husmatt wurde uns von Seite Gemeinde Kund getan, dass es mindestens 15-20 Jahre dauern würde, bis die Parzellen 326/327 einmal überbaut würden, respektive es sei nichts dergleichen geplant. (Was sich nun als Falschaussage herausstellte!) Die Aussage der Gemeinde war für uns ausschlaggebend, die Parzellen 1329 und 1330 (inkl. Mehrpreis für Anstoss an die Landwirtschaftszone!) zu kaufen. Das jetzige Vorgehen der Gemeinde enttäuscht uns zu tiefst. Es liegt ja auf der Hand, dass wir sonst sicher nicht für bloss 5 Jahre so viel mehr für den m² Bauland bezahlt hätten.*
- *Nach gut einem Jahr der Erstellung des letzten Hauses in der Husmattüberbauung können wir nur sehr schwer nachvollziehen, dass uns nach 5-jährigem Baulärm gleich weitere X Jahre Baulärm zugemutet werden. (Wäre dies in einem EFH Quartier rechtens?)*
- *Zusätzliches Unverständnis löst aus, dass aktuell auf Gemeindegebiet gem. der Homepage der Gemeinde schon/noch rund 30'000 m² eingezontes Bauland vorhanden sind (Stand März 2010). Wir beantragen, dass vorab dies überbaut wird, bevor zusätzliches Bauland generiert wird.*
- *Wie angebracht ist es, wenn eine Bauvorsteherin einer Gemeinde kurzerhand ihr eigenes Land einzont und dann zurücktritt? Waren die Parzellen 326/327 wirklich prioritär oder waren noch andere Interessenten vorhanden, denen man versprach sie bei der nächsten Überarbeitung des Zonenplans mit zu berücksichtigen?*
- *Gerne würden wir auch abgeklärt haben, ob der Nussbaum östlich der Scheune der Familie Stutz nicht schützenswert ist.*

- *Wenn kein rechtlicher Weg an dieser Einzonung vorbeiführt, bitten wir um Menschlichkeit und Vernunft in dem Sinne, dass der Gestaltungsplan so vorgesehen wird, dass die möglichen grossen Gebäude im tieferen Gelände vorgesehen werden, sprich entlang der Richenseestrasse und nicht im ansteigenden Gelände. Für eine verschobene Parzellierung südlich unserer Parzellen 1329/1330, wären wir äusserst dankbar, damit wenigstens etwas an Licht oder gar Aussicht in die Berge bleibt. Ost/West Mehrfamilienhäuser in der geplanten Grösse würden sonst auf dem Hügel wie Felswände wirken und den Mietern in der Husmatt 17, 19 u. 21 (u. diversen andern EFH-Besitzern) einen grossen Teil der Sonneneinstrahlung in wohl unverantwortbarer Weise vorenthalten. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass die Mehrfamilienhäuser dennoch im ansteigenden Gelände, hin zum Hügel geplant würden, sähen wir uns wider Willen gezwungen, rechtliche Schritte in Erwägung zu ziehen. Selbstverständlich hoffen wir jedoch auf eine Lösung die solche Massnahmen ausschliesst.*
- *Wir danken schon im Voraus für allfällige Bemühungen von Seite der Gemeinde für einen rücksichtsvollen Gestaltungsplan. (Immerhin wurde uns 2004 wie eingangs erwähnt, von Seite der Gemeinde eine ganz andere Zeitspanne betreffs dieser allfälligen Überbauung mitgeteilt...).*

Begründung Antrag 2:

- *Nachdem die ganze Husmattüberbauung in der Wohnzone A liegt und für die neu geplante Einzonung der Parzellen 326 und 327 der Familie Stutz ebenfalls die Wohnzone A vorgesehen ist, gibt es unseres Erachtens keine plausible Erklärung mehr, warum unsere 2 Parzellen als einzige im ganzen Umfeld der beiden Überbauungen in der Wohnzone B verbleiben müssen.*

Erwägungen des Gemeinderates

Zum Antrag 1:

Vergleichen Sie bitte die Erwägungen des Gemeinderates zur Einsprache 1.

Ergänzend dazu sei noch erwähnt, dass markante Einzelbäume in der bisherigen Ortsplanung nicht geschützt waren. Auch in der revidierten Planung soll auf einen solchen Schutz verzichtet werden. Der angesprochene Nussbaum muss nicht zwingend erhalten bleiben, darf aber auch stehen bleiben.

Zum Antrag 2:

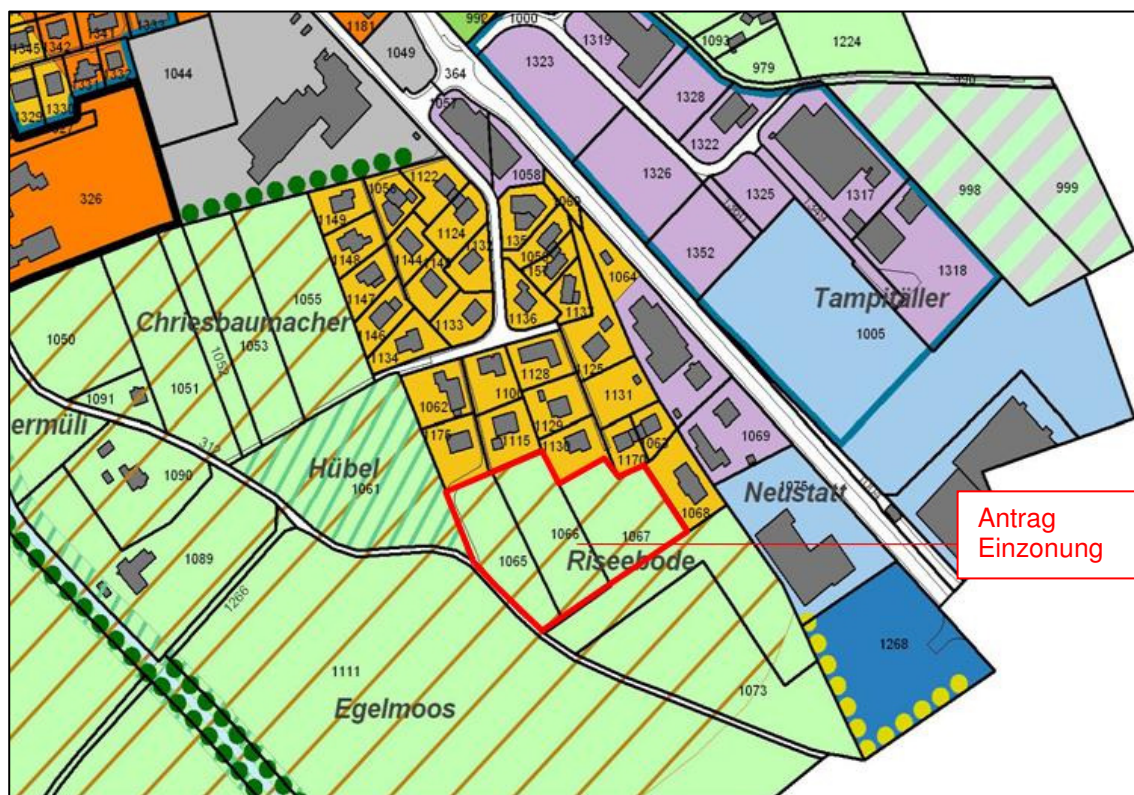
Die heutige Zonengrenze in der Husmatt wurde noch vor der aktuellen Parzellierung gemacht. Die Überbauung Husmatt wurde im Rahmen eines Gestaltungsplanes überbaut, der die entsprechenden Nutzungen parzellenweise zuweist. Die zulässige Ausnützung wurde dabei aufgrund der heutigen Zonierung berechnet. Da der Gestaltungsplan dem Zonenplan vorgeht und sich somit durch die heutige Zonierung dem Einsprechenden keine Nachteile erwachsen, soll aus formellen Überlegungen heraus die heutige Zonierung mit Wohnzone A und Wohnzone B belassen werden. Eine Umzonung erst an der Gemeindeversammlung hätte nach neuster Rechtssprechung des Verwaltungsgerichts wahrscheinlich zur Folge, dass diese Umzonung nochmals öffentlich aufgelegt werden müsste und somit von der Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen würde.

Anträge des Gemeinderates

Der Antrag 1 des Einsprechenden sei abzuweisen.

Der Antrag 2 des Einsprechenden sei abzuweisen.

3.2. Einsprache Nr. 3: Einzonung Parzellen Nr. 1065, 1066 und Teil von 1067, Richenseestrasse



Einsprache von

Hugo Theiler, vertreten durch Othmar Theiler, Richensee, 6285 Hitzkirch

Antrag des Einsprechenden

Die Grundstücke GB Nr. 1065, 1066 und ein Teil der Parzelle GB Nr. 1067 sind der Wohnzone A oder B zuzuweisen.

Begründung des Einsprechenden im Wortlaut

Immer wieder waren gegen diese Begehren um Einzonung fadenscheinige und nicht nachvollziehbare Ablehnungen seitens des Gemeinderates Ermensee gemacht worden.

- Ablehnungsgrund 1990: Seetalbahnstreckenführung
- Ablehnungsgrund 1995: Bereits zu viel Bauland in der Gemeinde eingezont
- Ablehnungsgrund 2010: Die Gemeinde will nicht in diese Richtung (Richenseeboden) wachsen

Da es sich hier um keine raumplanerischen Argumente handelte, ist es sehr schwierig zu verstehen, dass das Land nie eingezont wurde. Eine Einzonung an dieser Wohnlage müsste gegenüber dem Einzonungsgebiet Richenseestrasse (5, Nummerierung gemäss Botschaft zur Auflage) vorgezogen werden. Die Nachfrage in dieser Zone ist gross und attraktiv. Ebenso befinden sich diese Parzellen nahe bei der Schulanlage und beim Bahnhof Hitzkirch.

Das Einzonungsgebiet Richenseestrasse (5) ist laut kantonaler Vorprüfung aus raumplanerischer Sicht nur zweckmässig und würde sich nur grundsätzlich eignen. Das heisst im Klartext: Bauland 2. Klasse. Im Weiteren ist es fragwürdig, ob auf dieser Moräne gebaut werden soll.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen der «Strategie der räumlichen Entwicklung» wurden verschiedene Möglichkeiten zur Einzonung - unter anderen auch das von der Einsprache betroffene Gebiet - eingehend geprüft. Das beantragte Gebiet Richenseeboden würde das Kriterium «angrenzend an bestehende Bauzonen» erfüllen. Es liegt hingegen weniger zentral als das Einzonungsgebiet direkt beim Schulhaus. In der Abwägung wurde dessen zentralere Lage und die Übereinstimmung mit dem Grundsatz «von Innen nach Aussen wachsen» höher gewichtet, so dass auf das damals schon bekannte Gesuch des Einsprechenden nicht eingegangen werden konnte. Da der Bedarf nur gerade für die Einzonung Richenseestrasse beim Schulhaus ausgewiesen ist, wäre eine zusätzliche Einzonung in dieser Grösse vom Kanton kaum genehmigungsfähig.

Im Rahmen seiner Vorprüfungsberichte verwendet der Kanton immer Formulierung wie «grundsätzlich zugestimmt / genehmigungsfähig» und «zweckmässig». Diese beruhen auf der Kompetenz des Kantons, die Ortsplanungen hinsichtlich grundsätzlicher Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und der raumplanerischen Zweckmässigkeit zu überprüfen. Die vom Kanton verwendeten Begriffe drücken aus, dass die Planung so richtig ist und so genehmigt werden kann. Eine Bauzone 2. Klasse ist damit nicht gemeint.

Antrag des Gemeinderates

Der Antrag des Einsprechenden sei abzuweisen.

4. Anträge des Gemeinderates zur Beschlussfassung über die revidierte Ortsplanung

Der Gemeinderat Ermensee stellt der Einwohnergemeindeversammlung folgenden Antrag:

Dem revidierten Bau- und Zonenreglement mit dem dazugehörenden revidierten Zonenplan sei zuzustimmen.