



GEMEINDE EBERSECKEN

Siedungsleitbild

9. April 2014

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Ebersecken
Schloss
6246 Altishofen

AUFTRAGNEHMER:

Burkhalter Derungs AG
Rüeggisingerstrasse 29
Postfach 1143
6021 Emmenbrücke

BEARBEITUNG:

Daniel Näpflin, MSc ETH in Geomatik und Planung

Stand:

9. April 2014 Verabschiedung durch Gemeinderat

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
2. Analyse	5
2.1 Position der Gemeinde	5
2.2 Bevölkerungsentwicklung	8
2.3 Grenzen der räumlichen Entwicklung	10
2.4 Bauliche Entwicklung der letzten Jahre	10
2.5 Baulandreserven	11
2.6 Bauzonenkapazität	12
2.7 Bedarfsberechnung	12
3. Siedlungsstruktur	14
3.1 Dorfzone	14
3.2 Wohnzonen	15
3.3 Arbeitszone	15
3.4 Grünzone	16
3.5 Verkehrsnetz	17
4. Siedlungsentwicklung bis 2028	17
4.1 Ziel der Siedlungsentwicklung	17
4.2 Mobilisierung von Reserven, Erneuerungsbauten	18
4.3 Bedarf für Neueinzonungen	19
4.4 Entwicklung Wohnzonen	19
4.5 Entwicklung Arbeitszonen	21

5. Dorfkernentwicklung	21
6. Vergleich mit LUBAT	22
Beilagen	22

Plan zum Siedlungsleitbild

LUBAT 2013 Ebersecken

1. Einleitung

Das vorliegende Siedlungsleitbild dient der Gemeinde Ebersecken als räumliche Entwicklungsstrategie und damit gleichzeitig als Grundlage für zukünftige Revisionen der Ortsplanung. Als Planungsinstrument macht es räumlich und zeitlich konkrete Aussagen zur Siedlungsentwicklung.

Da Ebersecken eine kleine Gemeinde mit sehr bescheidener Entwicklung ist, beschränkt sich das Siedlungsleitbild auf die wesentlichsten Themen. Es sind dies:

- Wohnen
- Arbeiten
- Ortskernentwicklung

2. Analyse

2.1 Position der Gemeinde

2.1.1 Charakterisierung der Gemeinde Ebersecken

Ebersecken wird stark von der Landwirtschaft geprägt. Nebst dem eigentlichen Dorfkern gehören zahlreiche Weiler und Einzelgehöfte zur Gemeinde. Eine kommunale Besonderheit ist die Enklave Lingi. In den letzten rund 120 Jahren fand eine bescheidene Siedlungsentwicklung statt. Dies zeigt sich am Vergleich des Karteninhalts der Siegfriedkarte und der aktuellen Landeskarte.

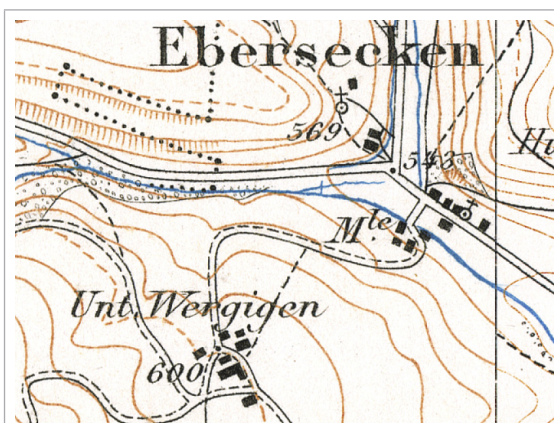


Abb. 1: Siegfriedkarte um 1870 bis 1926 (Quelle: <http://map.geo.admin.ch/>)



Abb. 2: Landeskarte 2011 (Quelle: <http://map.geo.admin.ch/>)

Stichwortartige Charakterisierung:

- Bildung: Kindergarten und Primarschule in Ebersecken, Sekundarstufe I in Nebikon, Gymnasium und Berufsschule in Willisau und Sursee

- Kultur: Kapelle St. Katharina, Kapelle St. Ulrich
- Sport/Freizeit: Turnhalle, Sportplatz, Vereine, Freibad in Nebikon
- Soziales: Spitex Schötz-Ebersecken-Ohmstal, Alters- und Pflegeheim in Reiden, Spitäler in Sursee und Wolhusen

2.1.2 Ebersecken als Wohnort

Ebersecken ist ein ruhiger, beschaulicher Wohnort. Die hektische Zivilisation scheint weit weg und doch gelangt man mit dem Auto in 20 Minuten nach Willisau, in 30 Minuten nach Zofingen oder in 40 Minuten in die Stadt Luzern. Der Autobahnanschluss Dagmersellen ist in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Der Ortskern wird geprägt vom Restaurant Sonne mit der Käserei Ebersecken.

Standorteigenschaften:

- sehr ruhige Lage
- Einkaufsmöglichkeiten in Schötz resp. Nebikon
- ÖV-Anbindung per Bus (werktags 9 Anfahrten ohne Taktfahrplan)
- aktives Dorf- und Vereinsleben

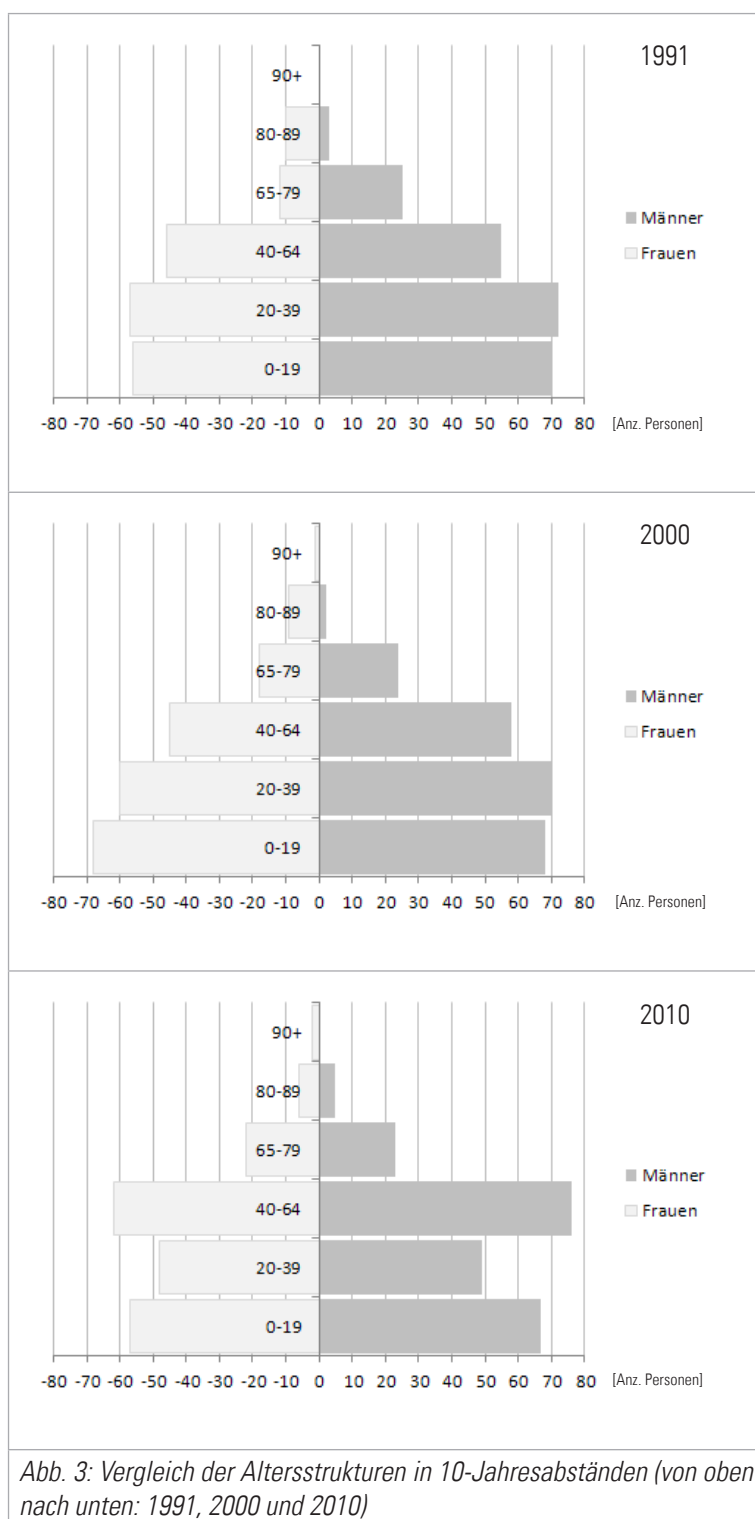
Im Jahre 2011 betrug der Wohnungsbestand 153 (inkl. Einfamilienhäusern), wobei keine Leerwohnungen vorhanden waren. Der Anteil Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand machte rund 17.6% aus. Die durchschnittliche Belegung der letzten 10 Jahre lag bei fast 3.1 Personen pro Wohnung. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden ist dies ein hoher Wert. So liegen die Werte für Nebikon und Reiden um 2.4, Dagmersellen um 2.5, Schötz um 2.6 und Altishofen um 2.7 Personen pro Wohnung.

2011 sah der Wohnungsmix wie folgt aus:

1 bis 2 Zimmer	8.5%
3 bis 4 Zimmer	41.8%
5 und mehr Zimmer	49.7%

Tab. 1: Wohnungsmix (Stand 2011) (Quelle: LUSTAT)

In Ebersecken ist der allgemeine Trend einer alternden Bevölkerung deutlich erkennbar. Das zeigt sich daran, dass die Darstellung im Balkendiagramm fürs Jahr 1991 noch annähernd die «idealtypische» Form eines Tannenbaums hat. 10 resp. 20 Jahre später zeigen die Darstellungen klare Verlagerungen zu einem höheren Durchschnittsalter. Um den aktuellen und künftigen Anforderungen gerecht zu werden, hat die Gemeinde Ebersecken ein Altersleitbild erstellt.



2.1.3 Arbeit und Gewerbe

Im Jahr 2000 standen 104 Wegpendler nur gerade 23 Zupendlern gegenüber. Dies führte zu einem negativen Pendlersaldo von rund 80 Personen, was prozentual umgerechnet etwa -38% entspricht. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden ist das ein hoher Wert. So weist Altishofen einen Wert um +57%, Nebikon um -6%,

Dagmersellen und Schötz um -16% und Reiden um -22% aus. In früheren Zeiten war der Pendlersaldo bei etwa 0%, da die überwiegende Mehrheit der Leute in derselben Gemeinde arbeiteten wie sie wohnten. Im Zuge demografischer wie auch arbeitspolitischer Entwicklungen hat sich eine Verlagerung eingestellt.

Die Tabelle 2 zeigt auf, wieviele Prozent der in Ebersecken wohnhaften Erwerbstätigen im Jahr 2000 in welchem Wirtschaftssektor gearbeitet haben.

Sektor 1 (Landwirtschaft)	30.3%
Sektor 2 (Industrie und Gewerbe)	20.9%
Sektor 3 (Dienstleistung)	30.8%
Sektor unbekannt	18.0%

Tab. 2: Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren (Stand 2000) (Quelle: LUSTAT)

Die Zahlen der Tabellen 2 und 3 bestätigen den negativen Pendlersaldo. Von den in Ebersecken wohnhaften Erwerbstätigen arbeiten etwa gleich viele Personen in der Landwirtschaft wie im Dienstleistungsbereich. Die Verteilung der Vollzeitäquivalente gemäss Tabelle 3 zeigt jedoch, dass im Dienstleistungssektor von Ebersecken gar nicht so viele Stellen vorhanden sind. Das bedeutet, dass diese Leute in einer anderen Gemeinde arbeiten.

Die Verteilung der Vollzeitäquivalente innerhalb der Gemeinde auf die Wirtschaftssektoren zeigt, dass mit fast 70% die Land- und Forstwirtschaft den grössten Anteil einnimmt. Daneben ist mit knapp 30% im Jahre 2008 auch der Dienstleistungssektor als wichtiger Wirtschaftszweig zu erwähnen. Dieser Sektor konnte in den vergangenen Jahren zulasten des zweiten Sektors beachtlich zulegen. Industrie und Gewerbe nahmen im Jahre 2008 in Ebersecken nicht einmal mehr 5% ein. Diese Abnahme der Vollzeitstellen dürfte vor allem auf den Rückgang im Baugewerbe zurückzuführen sein.

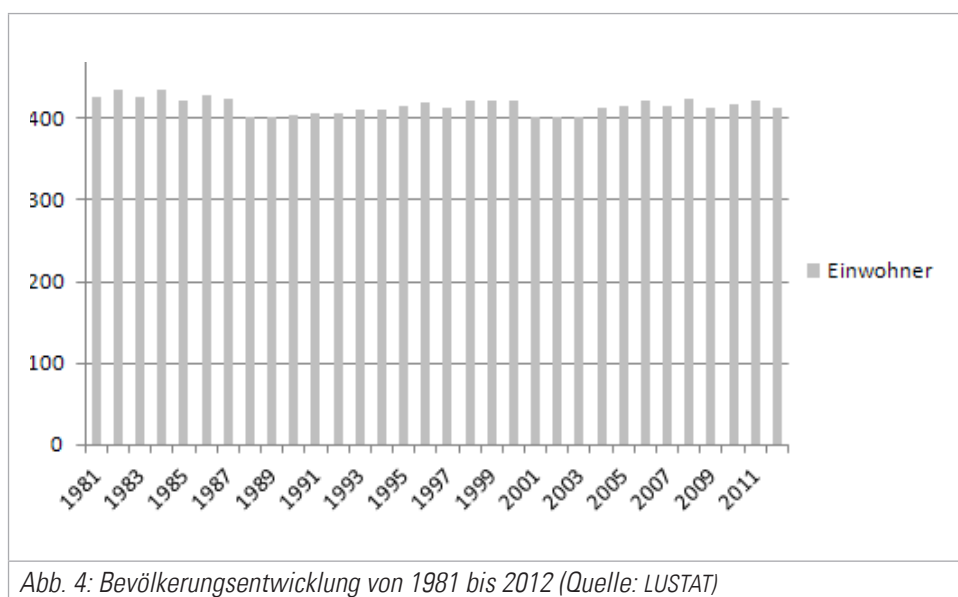
	2001	2008
Sektor 1 (Land- und Forstwirtschaft)	68.7%	67.6%
Sektor 2 (Industrie und Gewerbe)	10.7%	4.5%
Sektor 3 (Dienstleistung)	20.7%	27.8%

Tab. 3: Verteilung der Vollzeitäquivalente (Stand 2001 und 2008) (Quelle: LUSTAT)

2.2 Bevölkerungsentwicklung

2.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung (1981 bis 2012)

Der langjährige Mittelwert der Einwohnerzahl von Ebersecken ist recht stabil. In den letzten knapp 30 Jahren unterlag die Bevölkerungszahl von Ebersecken kleinen Schwankungen um einen Durchschnittswert von rund 410 Personen.



2.2.2 Entwicklung der Schülerzahlen

Ein Blick auf die Schülerzahlen der letzten knapp 15 Jahre zeigt keinen eindeutigen Trend. Einerseits gab es Jahre, in denen grosse Sprünge zu verzeichnen waren. Andererseits stellten sich auch wieder Zeitabschnitte mit ziemlich konstanten Schülerzahlen ein. In den Schuljahren 2003 bis 2006 wurde ein Maximum von 59 Schülern erreicht, worauf sich dieser Wert in den Folgejahren bei rund 50 Schülern einpendelte. Auch bei den Neueintritten (Kindergarten) zeigt sich für die letzten 5 Jahre eine gewisse Stabilisierung bei etwa 15 Kindergärtnern.

Ein Vergleich mit umliegenden Gemeinden zeigt, dass einige Gemeinden mit stark schwankenden Schülerzahlen konfrontiert sind, ohne eine klare Tendenz ausmachen zu können. In Ebersecken ist die Gesamtschülerzahl der letzten 10 Jahre rückläufig und auch die Geburtenzahlen sind abnehmend. Dies bewog die Gemeinde im Rahmen der Mehrjahresschulplanung dazu, das Modell der Basisstufe einzuführen. Ein prioritäres Ziel der Gemeinde ist es, die Schule im Dorf zu behalten.

	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11
Kiga	9	9	12	12	6	13	10	10	14	15	14	15	16
Total	40	45	30	55	51	59	59	59	53	53	50	48	49

Tab. 4: Schülerzahlen, ausgewiesen für Kindergarten (Kiga) und Kindergarten plus Primarschule (Total) (Quelle: LUSTAT)

2.2.3 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre geht man grundsätzlich von drei Szenarien aus: Aufgrund der Entwicklung der letzten 30 Jahre sieht ein Szenario (Szenario 1) eine nahezu konstante Bevölkerungszahl vor. Im Gegensatz dazu nehmen die beiden anderen Szenarien (Szenario 2 und 3) aufgrund aktueller Tendenzen in der Gemeinde ein Wachstum von jährlich 0.3% resp. 0.5% an.

Szenario	Wachstum		Bevölkerung 2028
	jährlich	Personen gesamthaft	
1. konstante Bevölkerungszahl (Stand Ende 2012)	0 %	0	412
2. geringes Wachstum	0.3 %	20	432
3. gesteigertes Wachstum	0.5 %	34	446

Tab. 5: Wachstumsszenarien für die Planungsperiode der nächsten 15 Jahre

Die Gemeinde Ebersecken hat sich für die nächsten 15 Jahre zum Ziel gesetzt, den langjährigen Mittelwert von rund 410 Einwohnern leicht zu erhöhen. Dies ist insbesondere für die Erhaltung der Schule nötig. Gestützt auf die Reaktionen aus der Bevölkerung und die Einschätzung des Gemeinderates wird für die künftige Bevölkerungsentwicklung von einem Wachstum von 0.3% (Szenario 2) ausgegangen. Eine wichtige Rolle dürfte hierbei die Nähe zur Entwicklungsachse Luzern - Sursee - Zofingen übernehmen (Ebersecken - Autobahnanschluss Dagmersellen: knapp 10 Minuten per Auto).

2.3 Grenzen der räumlichen Entwicklung

Im Regionalen Entwicklungsplan Willisau - Wiggertal sind die Siedlungsbegrenzungslinien der Mitgliedergemeinden ausgeschieden. Entsprechend werden darin auch für Ebersecken die räumlichen Grenzen der Entwicklung, welche behördenverbindlich sind, aufgezeigt. Es gilt unter anderem der Grundsatz, dass Neueinzonungen nicht losgelöst von bestehenden Bauzonen vorgenommen werden können. Isolierte Bauzonen dürfen nicht ausgeschieden werden, da dies gegen Bundesrecht verstösst.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Dorfes Ebersecken sind die Möglichkeiten der räumlichen Entwicklung bald überblickt. Nebst Gesetzen und übergeordneten Grundsätzen können auch Grundeigentümerinteressen räumliche Entwicklungen einschränken. So kann zwar vor Jahren eine Entwicklung angedacht und erschliessungsmässig vorbereitet worden sein. Zum aktuellen Zeitpunkt ist aber möglicherweise aufgrund von Interessensverlagerungen oder Grundeigentümerwechseln nicht mehr an eine Siedlungserweiterung zu denken.

2.4 Bauliche Entwicklung der letzten Jahre

Die räumliche Entwicklung der letzten 10 Jahre verlief in einem bescheidenen Rahmen mit der Erstellung von durchschnittlich 2 Wohnungen pro Jahr. Eine Ausdehnung des Betrachtungshorizontes auf 30 Jahre ändert nichts an diesem Durchschnittswert. Mit der Realisierung von 7 Einfamilien- und 8 Mehrfamilienhäusern in den letzten 10 Jahren hielten sich diese beiden Gebäudekategorien etwa die Waage.

Die durchschnittliche Leerwohnungsziffer der letzten 10 Jahre liegt bei knapp zwei Wohnungen. Dieser tiefe Wert ist ein Indiz dafür, dass das Angebot knapp ist.

2.5 Baulandreserven

Das Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT) weist mit Stand Ende 2012 folgende unüberbauten Bauzonen aus:

	LUBAT			Bemerkungen / Erläuterungen
	Total [m ²]	Parz. Nr.	Fläche [m ²]	
zweigeschossige Wohnzone W2	5'619	255	1'080	für 1 EFH zu gross, für 2 EFH zu klein; Arrondierung nötig
		258 (teilweise)	1'306	ungünstige Parzellenform und Lage für Nutzung als EFH (besser MFH)
		259	809	unattraktive Lage (schattig, direkt an Strasse)
		260	809	unattraktive Lage (schattig, direkt an Strasse)
		271	952	blockiert/nicht verfügbar
		278	663	blockiert/nicht verfügbar
Dorfzone DZ	1'613	1 (teilweise)	127	nicht bebaubar (unbebaubare Restfläche)
		28	613	bebaut ohne Hochbauten (Fläche wird als Parkplatz und Kapellenvorplatz genutzt)
		262	873	nicht bebaubar (Ausnutzung wurde im Rahmen eines GP auf Nachbarparzelle übertragen)

Tab. 6: unbebaute Bauzonen gemäss LUBAT, ergänzt mit zusätzlichen Informationen

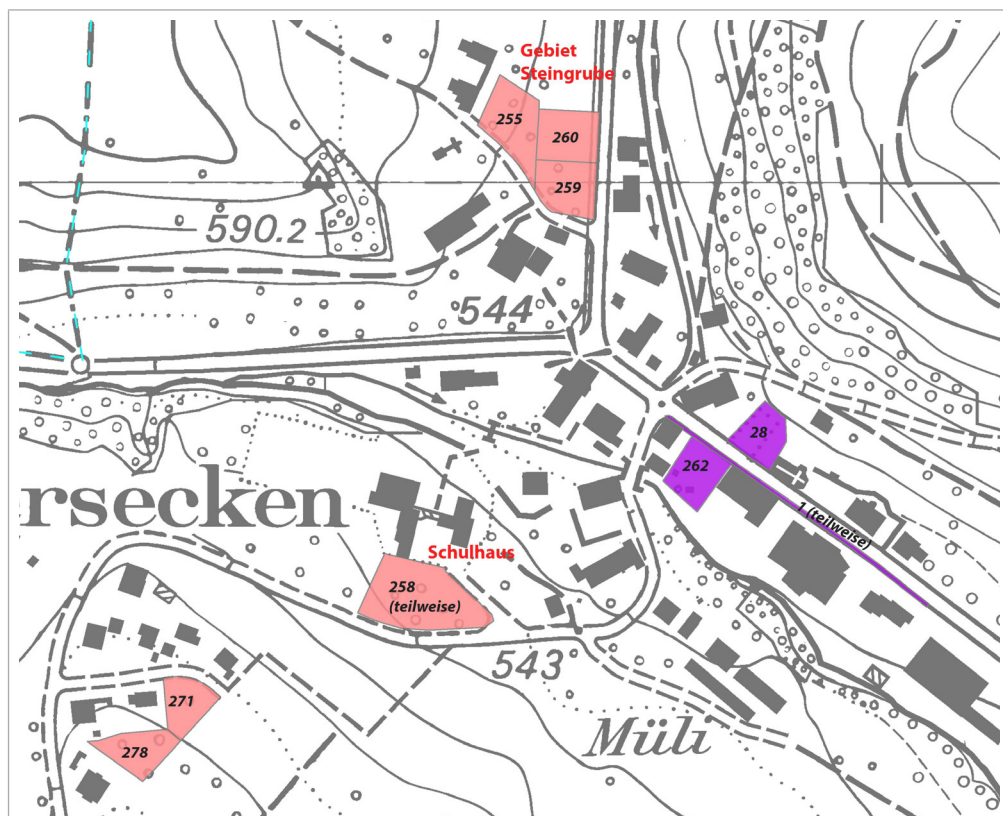


Abb. 5: unüberbaute Bauzonen gemäss LUBAT, Stand Ende 2012 (Quelle: GIS Kanton Luzern)

Gemäss LUBAT gibt es noch in der zweigeschossigen Wohnzone und in der Dorfzone unüberbaute Bauzonen (vgl. Abb. 5 und Tab. 6). Tatsächlich beschränken sich jedoch die Reserven auf die zweigeschossige Wohnzone, weil die ausgewiesenen Flächen der Dorfzone aus verschiedenen Gründen nicht nutzbar sind (vgl. Tab. 6). In der Arbeitszone sind keine unüberbauten Flächen mehr vorhanden.

Die Grundeigentümer der beiden nicht verfügbaren Parzellen in der zweigeschossigen Wohnzone geben an, die Bauplätze für ihre Kinder reserviert zu halten. Der Zeitpunkt der Bebauung ist nicht bekannt. Es wird von einer langfristigen Bebauung ausgegangen.

2.6 Bauzonenkapazität

2.6.1 Wohnzonen

Die folgende Tabelle zeigt die Einwohnerkapazität der heutigen Baulandreserven unter Annahme einer Personenbelegung von 2.4 Personen pro Wohnung auf. Damit ergibt sich für die unbebauten Wohnzonen ein unausgeschöpftes Fassungsvermögen von rund 30 Personen (vgl. Tab. 7).

	unüberbaute Bauzone	Annahme Ein- wohnerdichte	Einwohner- kapazität
zweigeschossige Wohnzone W2	0.56 ha	50 E/ha	30 E
Total	0.56 ha	-	30 E

Tab. 7: Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzone (Reserve)

2.6.2 Arbeitszonen

Die Reserven an Arbeitszonen sind aufgebraucht und in den bestehenden Arbeitszonen sind keine Kapazitäten mehr vorhanden.

2.7 Bedarfsberechnung

2.7.1 Wohnraumbedarf

Betrachtet man für Ebersecken in Schritten von 5 Jahren die Entwicklung der Personenbelegung von Wohnungen, zeigt sich ein klarer Abwärtstrend. Lebten 1980 durchschnittlich noch mehr als viereinhalb Personen in einer Wohnung, waren es 2010 nicht einmal mehr drei Personen. Der Vergleich mit Nachbargemeinden zeigt dieselbe Tendenz, meist aber auf tieferem Werte-Niveau. Der allgemeine Trend der sinkenden Personenbelegung von Wohnungen dürfte sich vor allem in den ländlichen Gemeinden noch etwas fortsetzen. Ein Blick auf die statistischen Zahlen der letzten 30 Jahre lässt die Vermutung zu, dass sich der kantonale Durchschnitt bei einem Wert knapp unter 2.2 stabilisiert. In

ländlich geprägten Gemeinden dürfte die Personenbelegung gegen einen leicht höheren Wert konvergieren. Für die 15-jährige Planungsperiode wird für Ebersecken von einem Prognosewert von 2.4 Personen pro Wohnung ausgegangen.

Jahr	Personenbelegung (Pers./Whg.)
1980	4.62
1985	4.38
1990	3.96
1995	3.51
2000	3.40
2005	2.96
2010	2.71

Tab. 8: Abnahme der Personenbelegung pro Wohnung (Quelle: LUSTAT)

Ausgehend vom heutigen Wohnungsbestand ergibt sich mit einer Abnahme der Personenbelegung (sog. Ausdünnung) um rund 0.3 Personen pro Wohnung ein Wohnraumbedarf für 45 Personen.

Wohnraumbedarf bis 2028:

aufgrund des gesteigerten Wohnflächenbedarfs:	45 Personen	
durch Bevölkerungswachstum (resp. Umzug in Bauzone):	20 Personen	(vgl. Tab. 5)
Zwischentotal:	65 Personen	
Einwohnerkapazität durch Reserve	-30 Personen	(vgl. Tab. 7)
Total:	35 Personen	

2.7.2 Baulandbedarf

Mit einem bis zwei neuen Mehrfamilienhäusern in den Reserven und Ersatzneubauten kann voraussichtlich der Grossteil der Nachfrage nach Mietwohnungen gedeckt werden. Damit bleibt noch der Baulandbedarf an zweigeschossiger Wohnzone für Einfamilienhäuser zu decken.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Reserven ergibt sich bis 2028 ein Wohnraumbedarf für rund 35 Personen. Ausgehend von einer Personenbelegung von 2.4 Personen pro Wohneinheit entspricht das rund 15 Wohneinheiten. Mit anderen Worten leitet sich mit dieser Hochrechnung für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von 15 Wohnungen und Einfamilienhäusern ab. Dies ergibt eine Wohneinheit pro Jahr, was ungefähr dem langjährigen Durchschnitt entspricht.

In Ebersecken ist kein Nachfragerückgang nach klassischen Einfamilienhäusern absehbar. Aus diesem Grund werden gut drei Viertel der 15 Wohneinheiten in der zweigeschossigen Wohnzone vorgesehen. Die restlichen Wohneinheiten werden in der Dorfzone untergebracht, z.B. als Mietwohnungen in MFH oder als Wohnungen in Kombination mit Gewerbebetrieben (gemischte Nutzung).

Um den Baulandbedarf für die 15 Wohneinheiten quantifizieren zu können, müssen gewisse Annahmen getroffen werden. Für EFH-Parzellen wird von rund 750m² ausgegangen.

11 Wohneinheiten W2 → rund 0.8ha

4 Wohneinheiten Dorfzone → Für die rund 4 in der Dorfzone vorgesehenen Wohnungen, welche in einem MFH oder in Kombination mit Gewerbebetrieben realisiert werden können, wird eine Fläche von rund 0.32ha veranschlagt.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Dorfzone

Das Dorfbild wird geprägt durch Wohnbauten unterschiedlicher Epochen, welche sich in ein bis maximal zwei Bautiefen entlang der Strasse aufreihen. Der Kern wird von der hügeligen Topografie umrahmt.



Abb. 6: zentraler Platz mit Restaurant Sonne und Käserei



Abb. 7: Kapelle St. Katharina

Entwicklungsziel:

Entwicklungen in der Dorfzone sind auf das Ortsbild abgestimmt und tragen zur Belebung des Ortskerns bei.

Massnahme:

Entwicklungen im Zentrum müssen mit einer möglichen Dorfkernentwicklung koordiniert werden.

3.2 Wohnzonen

Angrenzend an die Dorfzone schliessen in den Gebieten Wergigen, Steingrube und nördlich der Kapelle St. Katharina zweigeschossige Wohnzonen an.



Abb. 8: EFH-Quartier Wergigen



Abb. 9: EFH im Gebiet Steingrube

Entwicklungsziel:

Die Entwicklung der Wohnzonen soll möglich sein, darf aber nicht ohne Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Prioritär sollen die vorhandenen Reserven entwickelt werden.

Massnahme:

Bei grösseren Bebauungen sind Gestaltungspläne zu fordern, um die nötige Gestaltungsqualität gewährleisten zu können.

3.3 Arbeitszone

Die Arbeitszone Eberseckens beschränkt sich auf den östlichen Dorfeingang. Die Bauten der ortsansässigen Unternehmen liegen direkt an der Kantonsstrasse kompakt beieinander. Der Verkehr von und zur Arbeitszone verläuft mehrheitlich auf der Kantonsstrasse Richtung Schötz, wodurch das Dorfzentrum nicht übermässig belastet wird.



Abb. 10: Koller Poly-Holzbau AG



Abb. 11: Marmobisa AG und B+R Sanitär-Center AG

Entwicklungsziel:

Das ortsansässige Gewerbe soll bei Erweiterungsabsichten nach Möglichkeit unterstützt werden.

Massnahme:

Neuansiedlungen, welche von Neueinzonungen abhängig sind, werden nicht aktiv gefördert, weil deren Genehmigungsfähigkeit durch den Kanton nicht gegeben ist. Erweiterungsabsichten müssen mit Konzepten konkretisiert werden, welche Aussagen zu Bebauung, Erschliessung und Betrieb machen.

3.4 Grünzone

Im Dorf sind entlang der Fliessgewässer Rickenbach und Goldbach Grünzonen ausgeschieden.



Abb. 12: Fliessgewässer Rickenbach



Abb. 13: Grünzone beim Schulhaus

Entwicklungsziel:

Die Grünzonen im Dorf sind zu erhalten und allenfalls zu erweitern, so dass sie ihre Gewässerraumfunktion wahrnehmen und zum Dorf- und Landschaftsbild beitragen können.

Massnahme:

Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision ist zu überprüfen, ob die Grünzonen in ihrer räumlichen Ausdehnung dem neuen Gewässerschutzgesetz genügen und wo zusätzliche Grünzonen auszuscheiden sind.

3.5 Verkehrsnetz

Die Kantonsstrasse K43 erschliesst Ebersecken aus östlicher Richtung (Schötz). Ausgehend vom Dorfkern Eberseckens führen Gemeindestrassen 1. Klasse in die drei anderen Himmelsrichtungen: in südliche Richtung nach Fischbach, in westliche Richtung nach Altbüren und in nördliche Richtung nach Richenthal.



Abb. 14: Zentraler 3-armiger Verkehrsknoten (Altbüren - Richenthal - Schötz)



Abb. 15: Schötzerstrasse mit Rechtsabbieger Richtung Fischbach

Aufgrund des kleinen Dorfes und der ringsum verstreuten Bauernhöfe ergibt sich ein disperses, weitläufiges Verkehrsnetz.

4. Siedlungsentwicklung bis 2028

4.1 Ziel der Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Ebersecken möchte kein Überangebot an Wohnraum schaffen, aber die bestehende Nachfrage decken können. Insbesondere geht es darum, den Erhalt der Schule zu sichern und damit einen sehr wichtigen Pfeiler der Gemeinde zu erhalten. In diesem Sinne sollen die Wohnortqualitäten in Zukunft gestärkt werden. Mit einem attraktiven Wohnangebot soll in erster Linie die bestehende Bevölkerung in der Gemeinde gehalten werden. Zusätzlich wird aber auch ein moderates Wachstum durch Neuzuzüger resp. Rückkehrer angestrebt. Diese Entwicklung erfordert die Schaffung von neuem Wohnraum, was einerseits durch die Mobilisierung der kleinen, vorhandenen Reserven und andererseits durch Neueinzonungen erreicht werden soll.

4.2 Mobilisierung von Reserven, Erneuerungsbauten

Die verfügbaren Reserven im Gebiet Steingrube und neben dem Schulhaus (vgl. Abb. 5) blieben bisher unbebaut. Mit gezielten Massnahmen sollen die Rahmenbedingungen für eine Bebauung verbessert werden. Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung müssen die Möglichkeiten analysiert sowie die Massnahmen definiert und umgesetzt werden.

Steingrube:

Mit einer geringfügigen Erweiterung der Parzelle Nr. 255 soll die Fläche arrondiert werden, um den Bau eines Doppeleinfamilienhauses zu ermöglichen. Zum heutigen Zeitpunkt ist die Parzelle für ein Einfamilienhaus zu gross und für zwei zu klein.

Bauzone neben Schulhaus:

Für die Bauzone zwischen dem Schulhaus und der Wergigenstrasse sprechen zwei Gründe eher gegen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Einerseits hat die direkte Lage neben dem Schulhaus automatisch gewisse Lärmemissionen zur Folge und andererseits bietet die Parzellenform keine gute Voraussetzung für die Anordnung von Einfamilienhäusern. Erschliessung, Zentrumsnähe, Exposition und Umgebung sind nicht so schlecht, dass sie sich nicht für Wohnnutzung eignen würden. Es ist jedoch ein anderes Segment anzusprechen: anstelle von Wohneigentum sind vielmehr Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus in Betracht zu ziehen. Als Massnahme ist eine Umzonung in eine dreigeschossige Wohnzone anzustreben.

Erneuerung:

Aus heutiger Sicht ist es denkbar, dass mittelfristig ein grosses, altes Gebäude an zentraler Lage (Gebäudeversicherungs-Nr. 11, Parzelle Nr. 27), welches früher als Stall und Wohnhaus genutzt wurde, durch ein neues Mehrfamilienhaus ersetzt wird. Die Planung und Gestaltung dieses Erneuerungsbaus ist auf die Dorfkernentwicklung abzustimmen und sollte auch einen allfälligen Einbezug der Parzelle Nr. 28 prüfen.

Nachverdichtung:

In der Vergangenheit wurde in Ebersecken wie in den meisten ländlichen Siedlungen das Bebauungspotenzial (sog. Ausnutzung) nicht vollständig ausgeschöpft. Das bedeutet, dass vielerorts im Bestand verdichtet werden könnte. In Gemeinden wie Ebersecken haben Nachverdichtungen einen schweren Stand. Bei den Einfamilienhäusern liegt es daran, dass sich viele Leute ein Eigenheim mit Umschwung zu einem bezahlbaren Preis wünschen und genau das in ländlichen Gemeinden finden. Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen sind Nachverdichtungen nicht attraktiv, weil die Investitionen in höhere Parzellenausnutzungen zu geringe Renditen abwerfen. In Agglomerationsgemeinden kann hingegen mit Nachverdichtungen eine höhere Wertschöpfung erzielt werden, weil das Mietzinsniveau aufgrund der grösseren Nachfrage durchschnittlich um rund 15% höher liegt.

4.3 Bedarf für Neueinzonungen

Mit den Reserven können rund 40% des Flächenbedarfs gedeckt werden. Für die restlichen 60% braucht es zusätzliche Flächen an Bauzonen, welche durch Neueinzonungen bereitgestellt werden.

	Mobilisierung von Reserven	Neueinzonung	Total
Wohnzone W2	0.56 ha	0.80 ha	1.39 ha
Wohnzone DZ	0 ha	0.32 ha	0.32 ha
Total	0.56 ha	1.15 ha	1.71 ha

Tab. 9: Gegenüberstellung der Flächeninhalte der Reserven und der Neueinzonungen

4.4 Entwicklung Wohnzonen

Aufgrund der Einschätzung des Gemeinderates ergibt sich kurzfristig ein erhöhter Bedarf, da in den letzten Jahren zwar die Nachfrage, aber nicht das Angebot gestiegen ist. Aus diesem Grund sollen in der kurzfristigen Etappe nicht nur die Reserven mobilisiert werden, sondern auch eine kleine Einzonung an attraktiver Lage vorgenommen werden. Eine allfällige Einzonung kann jedoch nur aufgrund eines ausgewiesenen Bedarfs erfolgen.

Aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen wie bestehender Siedlungsstruktur, Topografie, Exposition bieten sich sehr wenig Entwicklungsorte an. Im Gebiet Wergigen wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsgesamtrevision eine Entwicklung angedacht und die Erschliessung für eine spätere Fortsetzung konzipiert. Diese Entwicklung kann vorderhand nicht fortgesetzt werden, da seitens Grundeigentümer die Bereitschaft nicht gegeben ist.

Möglich ist hingegen eine Entwicklung in den Gebieten Unterdorf und Müli/Wergigen. Das Gebiet Unterdorf ist bezüglich Standortqualitäten dem Gebiet Müli/Wergigen vorzuziehen. Mit der Kapelle St. Katharina und dem Gemeindehaus bestehen im Unterdorf zwei wichtige Kulturobjekte, deren Umgebung freigehalten werden soll. Aus diesem Grund ist von einer Bebauung hinter diesen Objekten abzusehen (Freihaltebereich). Falls es in den Gebieten Unterdorf und Müli/Wergigen zu Einzonungen kommt, müssen aufgrund der anspruchsvollen Topografie vorgängig Grobkonzepte zu Erschliessung und Bebauung erarbeitet werden.

Die Entwicklungsstrategie sieht aktuell vor, in den nächsten 15 Jahren im Gebiet Unterdorf wie auch Müli/Wergigen je 5 bis 6 EFH zu realisieren. Im Unterdorf besteht gegenüber der bestehenden Arbeitszone Platz für etwa 3 Gewerbebetriebe inkl. Wohnungen der Betriebsinhaber. Ein entsprechender Bedarf müsste konkret nachgewiesen werden. Die Anordnung und Abgrenzung dieser Flächen ist im Plan zum Siedlungsleitbild im Sinne eines Grobkonzeptes dargestellt.

Der Planungshorizont von 15 Jahren wird nachfolgend in 3 Etappen aufgeteilt. Dabei gilt zu beachten, dass Neueinzonungen nur vorgenommen werden können, wenn der entsprechende Bedarf nachgewiesen ist.

Etappe 1: Zeitraum ca. 2013 bis 2018

	W2	DZ	Bemerkung
Mobilisierung Reserven - Steingrube - Bauzone neben Schulhaus	0.27 ha -	-- 0.13 ha	Arrondierung nötig Mobilisierung durch Umzonung von W2 in DZ
Neueinzonung - Unterdorf (1. Etappe)	0.23 ha	0.13 ha	
Total	0.50 ha	0.26 ha	

Etappe 2: Zeitraum ca. 2018 bis 2023

	W2	DZ	Bemerkung
Erneuerung - Parz. Nr. 25 - Parz. Nr. 27 (Gebäude GVN 11)	- -	0.05 ha ca. 0.12 ha	Dorfkernentwicklung Dorfkernentwicklung
Neueinzonung - Unterdorf (2. Etappe)	0.20 ha	0.19 ha	
Total	0.20 ha	0.36 ha	

Etappe 3: 2023 bis 2028

	W2	DZ	Bemerkung
Mobilisierung Reserven - Parz. Nrn. 271 und 278	0.16 ha	-	für Eigenbedarf reserviert (nicht verfügbar)
Neueinzonung - Müli/Wergigen	0.37 ha	-	
Total	0.53 ha	-	

Entwicklung nach 2028:

Die Siedlung soll grundsätzlich von Innen nach Aussen wachsen und wird innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien zunehmend die Lücken schliessen. Wo Siedlungsbegrenzungslinien überschritten werden sollen, braucht es fundierte Interessenabwägungen mit stichhaltigen Begründungen.

Die Siedlungsentwicklung könnte sich in Ebersecken nach 2028 im Gebiet Müli/Wergigen oder Unterwergigen fortsetzen, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann.

4.5 Entwicklung Arbeitszonen

Die Entwicklung und Grösse von Arbeitszonen hängt stark von der vorgesehenen Nutzung ab. Es ist deshalb zweckmässig und sinnvoll, dass Einzonungen von Arbeitszonen nur aufgrund ausgereifter, konkreter Projekte in die Wege geleitet werden. Das Siedungsleitbild zeigt demnach nur qualitativ auf, wo aus kommunaler, strategischer Sicht die Entwicklung von Arbeitszonen ermöglicht werden soll und wo nicht. Flächeninhalte müssen zu gegebenem Zeitpunkt bei Vorliegen eines konkreten Projektes definiert werden.

Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass es zweckmässig und sinnvoll ist, die Arbeitszonen räumlich zu konzentrieren und entsprechend die bestehende Arbeitszone entlang der Kantonsstrasse in Richtung Schötz zu erweitern. Andernorts sollen keine neuen Arbeitszonen ausgeschieden werden.

5. Dorfkernentwicklung

Im Bereich der beiden Häuser auf den Parzellen Nrn. 25 und 27 unterquert der Goldbach die Kantonsstrasse. Im Rahmen der Verlegung des Bachlaufes resp. Anpassung der Durchlassdimensionierung sollten die Möglichkeiten einer Offenlegung geprüft werden. In Kombination mit der Erneuerung der Bausubstanz auf den Parzellen Nrn. 25 und 27 ergäbe sich ein grosses Potenzial für die Aufwertung des Dorfkerns. Bei einem allfälligen Einbezug der Parzelle Nr. 262 muss berücksichtigt werden, dass die Ausnutzung auf die südöstlich gelegene Nachbarparzelle übertragen wurde. Der Platz vor der Käserei bildet ein zentrales Element, welches zum Beispiel mit dem Einbezug eines offen gelegten Baches und gemütlichen Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen würde. Durch das direkt neben der Käserei gelegene Restaurant Sonne besteht auch die passende Verköstigungsmöglichkeit.

Falls der Ansatz einer Dorfkernentwicklung weiterverfolgt werden soll, braucht es Abklärungen zu Gestaltungs- und Nutzungsformen. Im Rahmen einer Konzeptstudie können wichtige Fragestellungen untersucht und vertieft werden.



Abb. 16: Häuser auf den Parzellen Nrn. 25 (rechts) und 27 (links)



Abb. 17: Potenzial für Dorfkernentwicklung

6. Vergleich mit LUBAT

Mit dem Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT) stellt der Kanton ein Werkzeug zur Verfügung, welches die Bedarfsberechnung durch den Kanton repräsentiert. Die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden sollen mit den LUBAT-Zahlen verglichen werden. Grosse Unterschiede sind zu begründen.

Tatsächlich ergeben sich grosse Differenzen. Nach Eingabe der vorgesehenen Entwicklungsetappen im LUBAT resultiert ein theoretischer Bevölkerungsstand von 516 Einwohnern. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich dabei um einen überhöhten Wert, welcher verschiedene Ursachen hat. Die nachfolgenden Erläuterungen und der Plan zum Siedlungsleitbild zeigen mögliche Ursachen auf.

- Im Plan der unüberbauten Bauzonen werden in der Dorfzone Reserven ausgewiesen. Tatsächlich handelt es sich dabei aber um *nicht bebaubare* Flächen resp. *ohne Hochbauten bebaute* Flächen (vgl. Tab. 6). In der Dorfzone sind keine Reserven mehr vorhanden.
- In LUBAT werden hinsichtlich Ausdünnung andere Annahmen getroffen, so dass sich durch den Ausdünnungseffekt ein Bedarf von 29 Einwohnern ergibt gegenüber den 45 Einwohnern der vorliegenden Hochrechnung.
- LUBAT geht von einem Einwohnerpotenzial durch Nachverdichtung von insgesamt 19 Einwohnern aus. In Anbetracht von Eberseckens Struktur und ländlicher Prägung scheint dies ein ziemlich hoher Wert.
- Bezüglich Neueinzonung in die Dorfzone (Etappe 1 und 2) errechnet LUBAT eine Einwohnerkapazität von 19 Personen. In Anbetracht dessen, dass diese Einzonungsfläche rund 3 Gewerbebetriebe mit Wohnungen für die Betriebsinhaber aufnehmen kann, scheinen 19 Personen zu hoch gegriffen.
- Die Neueinzonungen in den Gebieten Unterdorf (1. Etappe) und Müli/Wergigen sind aufgrund ihrer Flächenform und Topografie eher schwierig zu bebauen. Kommt hinzu, dass im Unterdorf zur Kapelle St. Katharina und zum Gemeindehaus ein ausreichender Abstand eingehalten werden soll. Das führt dazu, dass die Einzonungsflächen nicht vollumfänglich der Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Beilagen

- Plan zum Siedlungsleitbild, Massstab 1:2'000, Stand 9. April 2014
- LUBAT 2013 Ebersecken, V.2013.04.16