



## *27/11 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*



*betreffend*

*Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements;  
Umteilung einer Fläche von 5'378 m<sup>2</sup> im Gebiet Neuhüsern von der  
Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Neuhüsern*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen den Antrag für eine Umteilung einer Fläche von 5'378 m<sup>2</sup> im Gebiet Neuhüsern von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Neuhüsern (S-Nh) und eine Ergänzung des Bau- und Zonenreglements mit Bestimmungen zur Sonderbauzone Neuhüsern.

## **1 Zusammenfassung**

Im Gebiet Neuhüsern (GB 775, 776) werden seit längerer Zeit bestehende Bauten (ehemals Emmi) ausserhalb der Bauzone als Wohn-, Werkstatt- und Lagerräume genutzt. Um eine nach Raumplanungsgesetz rechtmässige Weiternutzung dieser Bauten zu ermöglichen, sollten die Bauten inklusive Nebenflächen für die Erschliessung, die Parkierung sowie eine Bobanschiebe-Übungsanlage für Bobsport eingezont werden. Entsprechend der Nutzungen wurden die Zonenbestimmungen ähnlich den Bestimmungen zu den Gewerbezononen festgelegt. Zusätzlich wurden vier Wohneinheiten sowie Verteilzentren zugelassen, um damit die heutigen Nutzungen (zurzeit in der Bestandesgarantie) rechtmässig nachzuvollziehen.

Nach Vorliegen der Resultate der kantonalen Vorprüfung wurde entschieden, im Hinblick auf die öffentliche Auflage allfällige Nutzungserweiterungen auf max. 10% der heutigen anrechenbaren Geschossflächen zu limitieren. Zudem wurde auf eine Ausnahme zu den Wohnnutzungen gegenüber den Gewerbezononen verzichtet. Damit sind nur betrieblich notwendige Wohnungen zulässig. Bestehende Wohnungen unterliegen der Bestandesgarantie; sie dürfen allerdings nicht ersetzt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde eine Einsprache einer benachbarten landwirtschaftlichen Betriebsgemeinschaft eingereicht. Bereits heute bestehen für die betroffene Betriebsgemeinschaft bezüglich der Geruchsemissionen gegenüber benachbarten Bauten Auflagen. Die Einsprache wird mit der Befürchtung begründet, dass die Geruchs- und Lärmemissionen der landwirtschaftlichen Betriebsgemeinschaft zu Beschwerden aus dem Einzonungsgebiet führen könnten. Aufgrund der Einsprache hat der Gemeinderat entschieden, auf eine Teileinzonung der Parzelle Nr. 775 zu verzichten und eine auf einen Teil der Parzelle Nr. 776 beschränkte Einzonung zu beantragen. Mit diesen Änderungen kann der Abstand der Sonderbauzone Neuhüsern zum nächstliegenden Landwirtschaftsbetrieb vergrössert werden. Aus Sicht des Gemeinderats kann damit den Bedenken der Einsprecherin entgegengekommen werden. Die Betriebsgemeinschaft kann im bisherigen Rahmen weitergeführt werden.

Der Gemeinderat ist von der Zweckmässigkeit der Weiternutzung der bestehenden Bauten überzeugt und empfiehlt dem Einwohnerrat die Einzonung in die Sonderbauzone Neuhüsern.

## **2 Orientierung über das Planungsverfahren**

### **2.1 Ausgangslage**

Die bestehenden und von der Einzonung betroffenen Bauten im Gebiet Neuhüsern (GB 775, 776) liegen heute alle in der Landwirtschaftszone. Der Standort wird allerdings bereits seit vielen Jahren gewerblich genutzt und durch entsprechende Bauten geprägt: So begann bereits im Jahr 1954 die Firma Emmi mit der Produktion von Joghurten am Standort Neuhüsern. 1966 wurde schliesslich die Joghurt-Produktion nach Hasli verlegt und die Bauten am Standort Neuhüsern wurden umgenutzt. Seither fanden diverse Nutzungsänderungen statt und Um- und Anbauten an den Gebäuden wurden vorgenommen. Seit geraumer Zeit werden die Bauten als Wohn-, Werkstatt- und Lagerräume genutzt.

Um eine nach Raumplanungsgesetz rechtmässige Weiternutzung der Bauten zu ermöglichen, sollte die Einzonung der Bauten inklusive Nebenflächen für die Erschliessung, die Parkierung sowie eine Anschiebe-Übungsanlage für Bobsport in eine Bauzone geprüft werden. Mit einer Einzonung wird also kein neues Baugebiet geschaffen, sondern ein bestehendes Baugebiet einer geeigneten Bauzone zugeteilt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Schritte und Erkenntnisse aus dem Planungsverfahren dargelegt.

### **2.2 Vorprüfung**

#### **Einreichung zur Vorprüfung**

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen wird mit einer neuen Sonderbauzone Neuhüsern (S-Nh) ergänzt. Die Zonenbestimmungen wurden ähnlich den Bestimmungen zu den Gewerbezonnen festgelegt.

Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat voraussichtlich im September 2011 eine Anpassung der Arbeitszonen beantragen. Die bisherigen Industrie- und Gewerbezonnen werden dabei durch eine neue „Arbeitszone“ ersetzt. In den Arbeitszonen wird die Verkaufsfläche pro neuem Geschäft auf 200 m<sup>2</sup> Nettofläche beschränkt. Die Sonderbauzone Neuhüsern wird sich künftig auf die Bestimmungen zu den Arbeitszonen abstützen (Art. 22c Absatz 1). Folglich werden neue Verkaufsnutzungen über 200 m<sup>2</sup> auch in der Sonderbauzone Neuhüsern zukünftig ausgeschlossen.

Zusätzlich wurden vier Wohneinheiten sowie Verteilzentren zugelassen, um damit die heutigen Nutzungen (zurzeit in der Bestandesgarantie) rechtmässig nachzuvollziehen. Unter Verteilzentren versteht man zum Beispiel Warenverteilzentren wie Getränkelager.

Der Teilzonenplan Neuhüsern wurde wie folgt zur kantonalen Vorprüfung eingereicht:



Abbildung: Sonderbauzone Neuhüsern (dunkelblau). Plan für die kantonale Vorprüfung

### Ergebnisse aus der Vorprüfung

Laut Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2009 stellt das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern fest, dass die Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements recht- und zweckmässig sei. Das Gebiet Neuhüsern stellt zwar gemäss Kanton kleinräumig betrachtet eine isolierte Kleinbauzone dar, welche grundsätzlich nicht erwünscht und zu vermeiden sei. Da es sich um bestehende Betriebe und ein bereits relativ stark besiedeltes Gebiet handle, stimme der Teilzonenplan Neuhüsern mit den rechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Bezüglich der folgenden Punkte wurden Vorbehalte geäussert:

- *Es wird beantragt, eine Gestaltungsplanpflicht für allfällige Volumenerweiterungen festzulegen.*
- *Die Zonenfläche sei auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.*
- *Es sollen nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig sein, da eine weitere Zunahme der Wohnungen im stark lärmbelasteten Gebiet um den Flughafen Emmen zu vermeiden sei.*

Die Dienststelle uwe ging davon aus, dass die Geruchs-Mindestabstände<sup>1</sup> zwischen der Sonderbauzone und den landwirtschaftlichen Bauten nicht eingehalten werden können. Dies würde bedeuten, dass im Falle von Beschwerden der Bewohner oder Arbeitenden in der Sonderbauzone Neuhüsern die betroffenen Landwirte mit betrieblichen Einschränkungen, z.B. beim zulässigen Tierbestand, zu rechnen hätten.

---

<sup>1</sup> Erforderlicher Mindestabstand von Tierhaltungsanlagen gemäss Grundsatzbericht „Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon FAT (FAT-Bericht 476). Üblicherweise wird der Abstand zwischen Wohnzonen und Tierhaltungsanlagen (Ställen) bemessen. Dieser kann für Gewerbe-/Industriegebiete und innerhalb der Landwirtschaftszone reduziert werden.

Die armasuisse beantragte in ihrer Stellungnahme, dass nicht der Immissionsgrenzwert, sondern der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung bei der Lärmbeurteilung zur Anwendung kommen solle.

Aufgrund der Resultate der kantonalen Vorprüfung wurde der neue Artikel 22c des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen wie folgt angepasst:

- In der Sonderbauzone Neuhüsern sind Nutzungserweiterungen bis maximal 10% der heutigen anrechenbaren Geschossfläche zulässig.

Begründung: Damit bleibt dem Betrieb ein gewisser Handlungsspielraum erhalten. Nach Rücksprache mit dem Kanton wurde auf die Möglichkeit für weiterführende Erweiterungen verzichtet. Die möglichen Erweiterungen sind nun derart stark eingeschränkt, dass auf die Ausscheidung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet wird.

- Es sind nur betriebsnotwendige Wohnungen und Wohnungen für Betriebsinhaber erlaubt.

Begründung: Für alle weiteren momentan vorhandenen Wohnungen gilt die Bestandesgarantie – die Weiternutzung dieser Wohnungen ist also gewährleistet.

Der Teilzonenplan Neuhüsern wurde wie folgt angepasst:

- Die Sonderbauzone Neuhüsern wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung redimensioniert. Zu Handen der kantonalen Vorprüfung wurde eine Fläche von insgesamt 11'631 m<sup>2</sup> zur Einzonung vorgeschlagen. Diese Fläche wurde im Hinblick auf die öffentliche Auflage um 1'406 m<sup>2</sup> auf 10'225 m<sup>2</sup> reduziert.

Begründung: Es sollen nur die effektiv benötigten Flächen eingezont werden. Die rund 1'400 m<sup>2</sup> waren weder bebaut noch wurden sie zwingend für Erschliessungszwecke benötigt.

In folgenden Punkten wurde die Planung nicht angepasst:

- Lärmgrenzwerte: Es soll weiterhin der Planungswert und nicht der Immissionsgrenzwert zur Anwendung kommen.

Begründung: Da es sich beim Vorbestand um eine faktische Bauzone handelt und sich die Sonderbauzone Neuhüsern auf den weitgehend bebauten Raum beschränkt, kommen die Artikel 24 USG bzw. Artikel 29 LSV nicht zur Anwendung. Massgebend ist damit der Immissionsgrenzwert (IGW). Zudem bleibt auch die Empfindlichkeitsstufe unverändert (bisher ES III in der Landwirtschaftszone). Die Lärmbelastung gemäss Lärmbelastungskataster des Flugplatzes Emmen liegt – von Norden nach Süden zunehmend – zwischen 64dB und 69dB. Der IGW kann damit für gewerbliche Nutzungen eingehalten werden. Die allfälligen Massnahmen für die bestehenden Wohnungen sind zu gegebener Zeit im Rahmen von allfälligen Baubewilligungen festzulegen. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist entsprechend in den nachgelagerten Verfahren zu prüfen.

- Geruchs-Mindestabstände: Die Zone wurde gegenüber dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb nicht reduziert.

Begründung: Die geforderten Mindestabstände können nach Ansicht der Gemeinde eingehalten werden, da die Sonderbauzone den Charakter einer Gewerbezone hat. Die Gemeinde war zu diesem Zeitpunkt der Meinung, dass gegenüber von Gewerbezone deutlich reduzierte Abstandsvorschriften gelten (um 50% reduzierter Abstand im Vergleich zum üblichen Abstand bei Wohnzonen), womit die notwendigen Abstände eingehalten werden könnten. Diese Einschätzung wurde im Rahmen der Auflage revidiert (siehe Seite 7).

## 2.3 Mitwirkungsverfahren, Öffentliche Auflage und Einsprachen

### Dokumente für das Mitwirkungsverfahren / die öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkung nach Art. 4 des Planungs- und Baugesetzes (RPG) wurde mit der Planaufgabe kombiniert, da es sich um eine geringe Nutzungsplananpassung handelte. Während der Mitwirkungsfrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements wurde gemäss § 61 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes während 30 Tagen, vom 14. Juni bis 13. Juli 2010, öffentlich aufgelegt.

Der Teilzonenplan wurde wie folgt öffentlich aufgelegt:



Abbildung: Sonderbauzone Neuhüsemern (dunkelblau). Plan für die öffentliche Auflage mit gegenüber der Vorprüfung reduzierter Fläche (rot umrandet).

### Ergebnisse aus der öffentlichen Auflage

Es wurde fristgerecht eine Einsprache der Betriebsgemeinschaft Brunner / Seeholzer, Neuhüsemern 23, 6032 Emmen, eingereicht.

Da ein Betriebsteil der Betriebsgemeinschaft Brunner / Seeholzer direkt an die Grundstücke 775 und 776 angrenzt, befürchtete die Einsprecherin, dass Geruchs- und Lärmemissionen regelmässig zu Problemen führen könnten. Des Weiteren wäre gemäss der Einsprecherin eine innerbetriebliche Aufstockung des Tierbestandes auf beiden Betrieben kaum mehr möglich (Umweltverträglichkeitsprüfung UVP).

Folgendes Luftbild zeigt die Situation in der Umgebung der geplanten Sondernutzungszone:

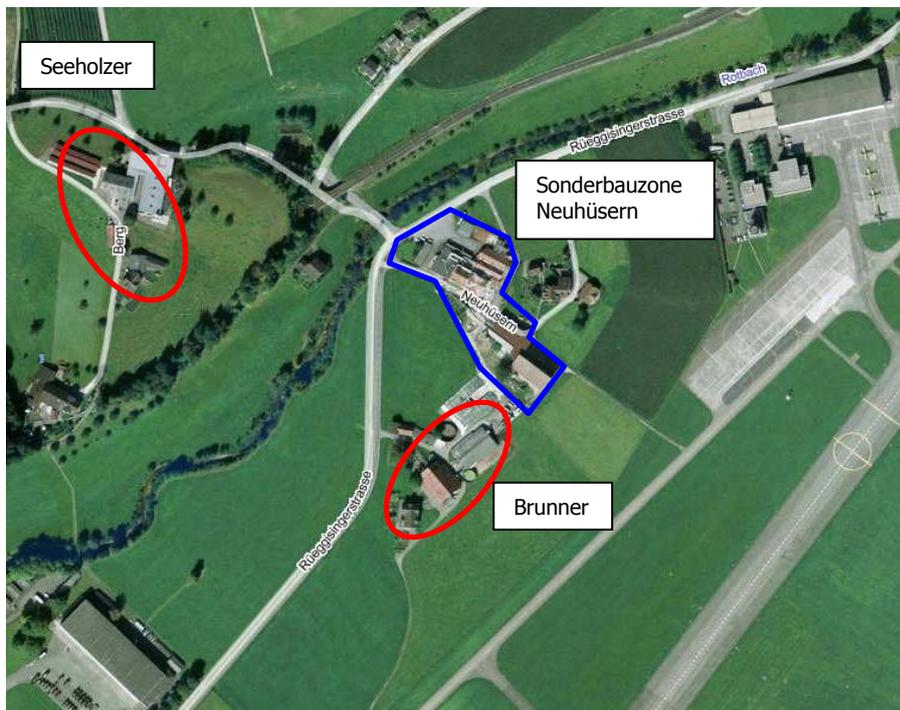


Abbildung: Luftbild des Gebiets Neuhüsern mit Lage der Einsprecherin

### Anpassungen nach der öffentlichen Auflage

Diverse Abklärungen ergaben, dass die Annahmen der Gemeinde bezüglich des einzuhaltenden Mindestabstandes der Ställe des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes gegenüber der Sonderbauzone Neuhüsern nicht korrekt waren. So müssen 70% des üblichen Mindestabstandes eingehalten werden, nicht wie angenommen 50%. Die bestehenden landwirtschaftlichen Bauten könnten diesen Abstand zur Sonderbauzone, wie sie öffentlich aufgelegt wurde, nicht ganz einhalten.

Als Reaktion auf die Einsprache hat der Gemeinderat deshalb entschieden, die Einzonungsfläche angrenzend an den Landwirtschaftsbetrieb Brunner (Parzelle 773) um 4'847 m<sup>2</sup> auf 5'378 m<sup>2</sup> zu reduzieren und damit den Anliegen der Betriebsgemeinschaft weitgehend entgegenzukommen. Somit kann der erforderliche Abstand zwischen Sonderbauzone Neuhüsern und Stall eingehalten werden.



Abbildung: Verkleinerte Sonderbauzone Neuhüsern nach öffentlicher Auflage (dunkelblau). Reduktionsfläche rot umrandet dargestellt

Die Reduktion der Einzonungsfläche stellt zwar eine Anpassung des öffentlich aufgelegten Teilzonenplans dar. Es kann aber trotzdem auf eine zweite Auflage verzichtet werden, da die Reduktion der Sonderbauzone Neuhüsern zwar wesentlich im Sinne von § 62 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sind, jedoch einen kleinen, klar bestimmbareren Personenkreis betrifft. Der Kanton hält dazu fest<sup>2</sup>:

- *Betrifft eine wesentliche Änderung einen grösseren Personenkreis, ist eine zweite öffentliche Auflage im Sinne von § 61 Abs. 1 und 2 PBG durchzuführen.*
- *Betrifft eine wesentliche Änderung einen kleineren, klar bestimmbareren Personenkreis, ist diese lediglich den betroffenen Grundeigentümern mit Einsprachemöglichkeit schriftlich mitzuteilen.*
- *Ist eine Änderung unwesentlich, braucht das rechtliche Gehör nicht nochmals gewährt zu werden. Im Planungsbericht und in der Botschaft an die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament ist auf die Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage hinzuweisen.*

Die Direktion Bau und Umwelt hat mit der Einsprecherin Verhandlungen im Sinne von § 62 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geführt. Die Einsprache konnte trotz dieser Flächenreduktion nicht gütlich beigelegt werden. Die Betriebsgemeinschaft sieht im Falle einer Ausweitung ihres Betriebs Nachteile.

Über die nicht gütlich beigelegte Einsprache hat der Einwohnerrat Beschluss zu fassen (§ 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG).

---

<sup>2</sup> Gemäss Wegleitung zum Ortsplanungsverfahren der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) des Kantons Luzern vom März 2008

## **2.4 Die weiteren Schritte**

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

- Stimmt der Einwohnerrat dem Antrag des Gemeinderats zur Genehmigung der Planung zu, so wird diese dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht.
- Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat tritt die teilrevidierte Ortsplanung in Kraft.

## **3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprache**

### **Einsprache von**

Betriebsgemeinschaft Brunner / Seeholzer, Neuhüsern 23, 6032 Emmen

Zur Lage der Betriebe der Betriebsgemeinschaft siehe Plan S. 7

### **Antrag der Einsprecherin**

Auf die Einzonung in die Sonderbauzone Neuhüsern ist zu verzichten.

### **Begründung der Einsprecherin**

Da ein Betriebsteil der Betriebsgemeinschaft Brunner / Seeholzer direkt an die Grundstücke 775 und 776 angrenzt, wird befürchtet, dass Geruchs- und Lärmemissionen regelmässig zu Problemen führen könnten. Des Weiteren wäre eine innerbetriebliche Aufstockung des Tierbestandes auf beiden Betrieben kaum mehr möglich (UVP).

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Der Gemeinderat nimmt die Bedenken der Einsprechenden ernst und will nicht riskieren, dass Geruchs- und Lärmemissionen aus dem bestehenden Betrieb zu Problemen führen.

Bereits heute bestehen für die betroffene Betriebsgemeinschaft bezüglich der Geruchsemissionen gegenüber benachbarten Bauten jedoch Auflagen. Die Einsprache wird mit der Befürchtung begründet, dass die Geruchs- und Lärmemissionen der landwirtschaftlichen Betriebsgemeinschaft zu Beschwerden aus dem Einzonungsgebiet führen könnten. Aufgrund der Einsprache hat der Gemeinderat entschieden, auf eine Teileinzonung der Parzelle Nr. 775 zu verzichten und eine auf einen Teil der Parzelle Nr. 776 beschränkte Einzonung zu beantragen.

Mit der Reduktion des Einzonungsgebiets auf den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 776 kann der Abstand zwischen Landwirtschaftsbetrieb und der Sonderbauzone Neuhüsern deutlich vergrössert werden. Nach Auskunft der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) können mit diesem Abstand im Bereich der Sonderbauzone Neuhüsern die Geruchs-Mindestabstände eingehalten werden (Kreise auf untenstehender Abbildung). Mit der Reduktion der Einzonungsfläche ist die Einsprache somit Gegenstandslos geworden und abzuweisen.

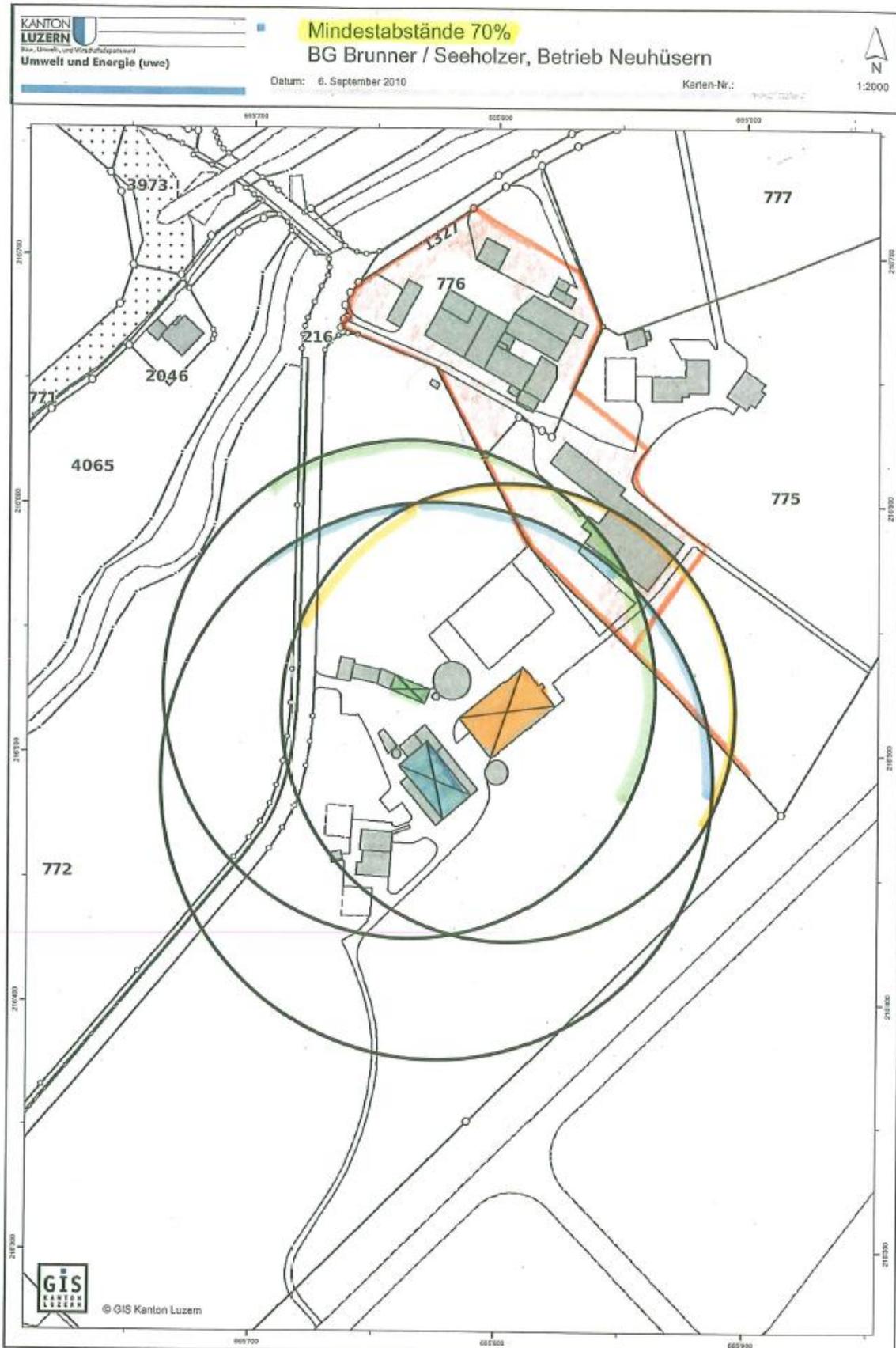
Die Betriebsgemeinschaft hat bereits heute betriebliche Einschränkungen zu gewähren, um die FAT-Abstände einhalten zu können. Eine Aufstockung des Tierbestandes an gewissen Standorten könnte auch bei weiteren Nachbarn zu übermässigen Geruchsbelästigungen führen. Eine Aufstockung müsste daher sorgfältig geprüft und am richtigen Ort realisiert werden. Durch das Ausscheiden einer Sonderbauzone Neuhüsern ändert sich dieser Umstand nicht grundsätzlich.

Der Gemeinderat bekennt sich mit dem Antrag zur Einzonung der Sonderbauzone Neuhüsern zur Weiterführung der an diesem Standort traditionellen gewerblichen Nutzung.

#### **Antrag des Gemeinderats an den Einwohnerrat**

Der Antrag der Einsprecherin sei abzuweisen.

Abbildung: Einzuhaltende Geruchs-Mindestabstände zu den Ställen



## Detailberatung der Änderung des Zonenplans

Es werden 5'378 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Sonderbauzone Neuhüsern (S-Nh) mit Lärmempfindlichkeitsstufe III eingezont:



**Bauzone**

 Einzonung von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Sonderbauzone Neuhüsern (S-Nh), ES III

**Orientierender Planinhalt**

 Wald

 Gewässer

## 4 Detailberatung der Änderung des Bau- und Zonenreglements

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen werden neue Bestimmungen für die Sonderbauzone Neuhüsern aufgenommen. Die Änderungen sind blau gedruckt:

### **Art. 4 Zoneneinteilung** (ergänzt)

f) Sonderbauzone Neuhüsern S-Nh ES III

### **Art. 22c Sonderbauzone Neuhüsern (S-Nh)** (neu) **(PBG: § 51)**

- 1 In der Sonderbauzone Neuhüsern gelten die Bestimmungen zu den Gewerbezon (Gw) gemäss Art. 13 BZR Emmen sowie gemäss Art. 16 zur Bepflanzung und Verkehrserschliessung in den Zonen Gw, In, Gw/In.
- 2 In Abweichung zu Art. 13 Abs. 1 sind reine Verteilzentren zulässig.
- 3 Nutzungserweiterungen bis insgesamt maximal 10% der anrechenbaren Geschossfläche zum Zeitpunkt der Einzonung sind zulässig.

## 5 **Beschlussfassung**

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Neuhüsern; Umteilung einer Fläche von 5'378 m<sup>2</sup> im Gebiet Neuhüsern von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Neuhüsern.
2. Genehmigung der Ergänzung des Bau- und Zonenreglements durch die neuen Art. 4 Ziff. 1 Lit. f und Art. 22c.
3. Abweisung der Einsprache der Betriebsgemeinschaft Brunner / Seeholzer.
4. Die Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans der Gemeinde Emmen und die Änderung des Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat bleibt vorbehalten.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 20. April 2011

Für den Gemeinderat:

Dr. Thomas Willi  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Teilzonenplan Neuhüsern Sonderbauzone Neuhüsern 1:2000 vom 18.04.2011
- Bau- und Zonenreglement Teiländerung Neuhüsern Sonderbauzone Neuhüsern vom 18.04.2011