Gemeinde
EMMEN

Gemeinderat

Planungsbericht vom 12. Februar 2016

betreffend

Teiländerung Artikel 11 Bau- und Zonenreglement sowie
Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Feldbreite

Öffentliche Auflage vom 29. Februar 2016 bis 29. März 2016

Die Unterlagen liegen im Planauflagebüro im 5. Stock, Verwaltungsgebäude Gersag, Emmenbrücke, während der Öffnungszeiten (8.00-11.45 Uhr / 13.30-17.00 Uhr) öffentlich auf.

Gleichzeitig sind die Unterlagen gemäss § 6 Abs. 2 PBV im Internet unter www.emmen.ch zur Einsicht bereitgestellt.

Die Unterlagen zu diesem Planungsvorhaben werden vom

vom 29. Februar 2016 bis 29. März 2016

im Sinn von § 6 und § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 sowie §6 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013 auf der Gemeindeverwaltung Emmen öffentlich aufgelegt und zur Mitwirkung bereitgestellt. Die Unterlagen können während der üblichen Öffnungszeiten im Zimmer 526, 5. Stock, Gemeindeverwaltung Emmen sowie unter www.emmen.ch eingesehen werden.

Einspracheverfahren (§ 61 PBG)

Gegen dieses Planungsvorhaben können innerhalb der gesetzlichen Frist jene natürlichen Personen und Organisationen schriftlich Einsprache erheben, die ein schutzwürdiges Interesse haben, das durch die vorgesehenen Änderungen berührt wird. Die Legitimation zur Einsprache ist in § 207 PBG geregelt.

Nach Ablauf der Auflagefrist wird das Verfahren wie folgt weitergeführt:

- Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Sollte die gütliche Erledigung einer Einsprache wesentliche Änderungen zur Folge haben, so wird das Einspracheverfahren für betroffene Dritte wiederholt (§ 62 Abs. 2 PBG).

- Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen werde (§ 62 Abs. 3 f. PBG).

Mitwirkungsverfahren (§ 6 Abs. 3 b) PBG)

Während der öffentlichen Auflagefrist können gleichzeitig alle Personen, Organisationen und Behörden schriftlich ihre Meinung in dieses Verfahren einbringen. Zu den eingegangenen Mitwirkungsbeiträgen nimmt der Gemeinderat schriftlich Stellung. Die Mitwirkung begründet keine weiteren Rechtsansprüche. Wer solche geltend machen will und die gesetzlichen Voraussetzungen dazu erfüllt, muss Einsprache erheben.

Inhalt

1. Ausgangslage 4
2. Spezialzonen Artikel 11 BZR 4
2.1 Anpassung Art. 11 Abs. 2 betreffend Richtpläne als Grundlage 4
2.2 Ergänzung Art. 11 Abs. 2 betreffend Verweis auf Bebauungsplangebiete 4
3. Begrifflichkeiten altes und neues Planungs- und Baugesetz 5
4. Ergänzung Legende im Zonenplan 5
5. Verfahren 6
6. Fazit 6

1. Ausgangslage

In der Gemeinde Emmen sind derzeit mehrere Bebauungspläne in Erarbeitung. Das Instrument des Bebauungsplans wird dann eingesetzt, wenn eine erhöhte Nutzung zugelassen und die Bebauung konkreter definiert werden soll, als durch die Grundnutzungszone vorgegeben wird. Über Bebauungspläne kann Qualität gesichert und gleichzeitig Planungssicherheit gewährleistet werden.
Gemäss § 68 Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern gilt: "Der Bebauungsplan kann die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen." Wie gross die Abweichung sein darf, ohne die Grundnutzung anpassen zu müssen, wird nicht definiert.
Bedingt ein Bebauungsplan eine grössere Abweichung, die nicht im Rahmen der Grundnutzung zulässig ist, so kann dies durch eine Zonenplanänderung in die Spezialzone ermöglicht werden.

2. Spezialzonen Artikel 11 BZR

In den Spezialzonen gemäss Art. 11 BZR werden unter anderem Voraussetzungen genannt, die eine Planung erfüllen muss, um der Spezialzone zu entsprechen (Abs. 1 und 2).

2.1 Anpassung Art. 11 Abs. 2 betreffend Richtpläne als Grundlage

Die in Abs. 2 erwähnten "Richtpläne gemäss §9 PBG" sollten ursprünglich als Grundlage für die Bebauungs- oder Gestaltungspläne dienen. Bis heute sind keine weiteren Richtpläne als Grundlage erarbeitet worden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, diese Voraussetzungen wie folgt der Praxis anzupassen:

"Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen, von ~~und~~ ortsplanerischen Kriterien oder Richtplänen gemäss § 9 PBG in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen ~~aufgrund von Richtplänen gemäss § 9 PBG~~ festgelegt.*"

2.2 Ergänzung Art. 11 Abs. 2 betreffend Verweis auf Bebauungsplangebiete

Wird im Rahmen eines Bebauungsplans eine Abweichung von der bestehenden Grundnutzung zugelassen, so wird dies (bei ausreichender Qualität) über die Umzonung in die Spezialzone ermöglicht. Allerdings gelten auch in der Spezialzone festgelegte Anzahl Vollgeschosse. Soll nun im Rahmen eines Bebauungsplans auch darüber hinausgegangen werden, so gibt es die Möglichkeit, auf den jeweiligen Bebauungsplan zu verweisen. Bereits umgesetzt wurde dies im Gebiet Feldbreite. Zum heutigen Zeitpunkt sind in Emmen drei Bebauungspläne in verschiedenen Phasen der Erarbeitung, die im Verhältnis zur Grundnutzung wesentliche Mehrhöhen zulassen: Lindenheim, Herdschwand, Grüenmatt.

Um nicht bei jedem Gebiet, in dem die Gebäudehöhen oder die Dichte über die Anzahl Vollgeschosse im Bebauungsplan definiert werden, den BZR Artikel 11 ändern zu müssen[1], soll der letzte Satz von Art. 11 Abs. 2 wie folgt verallgemeinert werden:

[1] In der Geschäftsordnung des Einwohnerrats von Emmen ist in Art. 65 *Ordnungen, Reglemente* Folgendes festgelegt: "Der Erlass oder ***die Änderung*** der Gemeindeordnung und der Geschäftsordnung des Einwohnerrates sowie ***der Reglemente gemäss Gemeindeordnung bedarf einer zweifachen Lesung***. Die zweite Lesung kann frühestens vier Wochen nach der ersten erfolgen." Das bedeutet eine erhebliche Zeitverzögerung, sollte jedesmal der Gebietsname im BZR ergänzt werden.

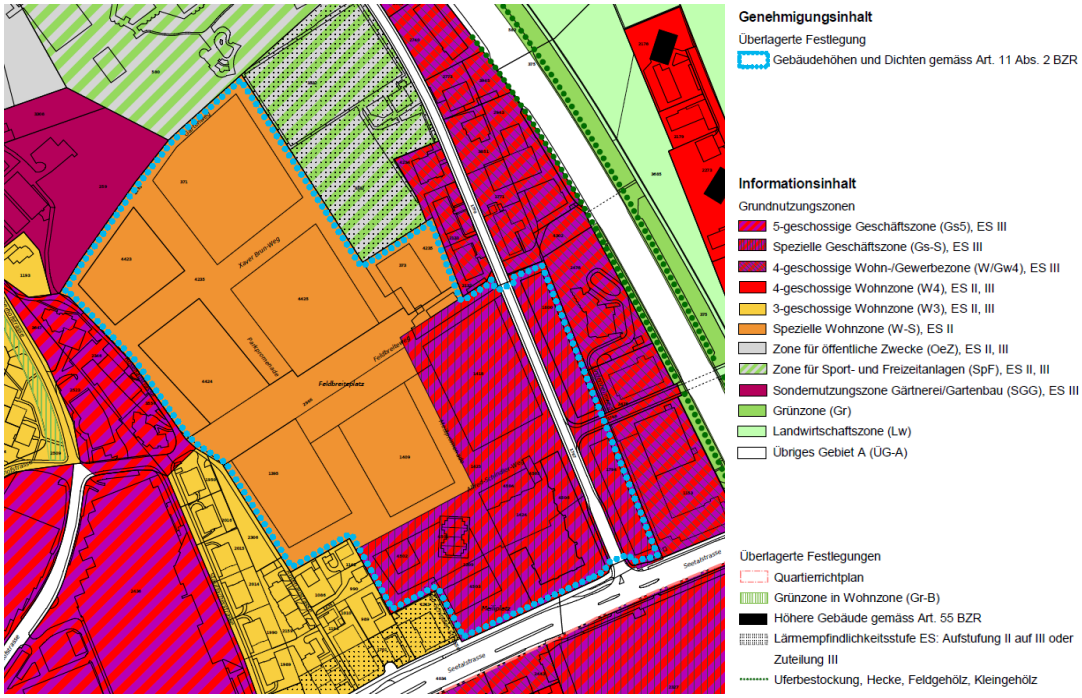
~~Für das Quartier Feldbreite gelten die Anzahl Vollgeschosse gemäss Bebauungsplan.~~ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten können die Gebäudehöhen und Dichten in einem Bebauungsplan abweichend festgelegt werden.

3. Begrifflichkeiten altes und neues Planungs- und Baugesetz

Den Begriff Vollgeschosse gibt es im seit 1. Januar 2014 gültigen Planungs- und Baugesetz nicht mehr. Da das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen noch nicht entsprechend nachgeführt ist wird in diesem Fall auf die Gebäudehöhe Bezug genommen. Diese kann beispielsweise durch Vollgeschosse, Höhenkoten oder Gesamthöhen festgelegt werden. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden die entsprechenden Begrifflichkeiten angepasst.

4. Ergänzung Legende im Zonenplan

Das Gebiet Feldbreite wird im Zonenplan direkt mit der speziellen Kennzeichnung versehen.
Die weiteren Gebiete werden im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren ergänzt.



5. Verfahren

Bisherige Verfahrensschritte

Kantonale Vorprüfung	Januar 2016
Vorprüfungsbericht	12. Januar 2016

Ergebnis kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung kommt zu dem Schluss, dass es sich bei den vorgesehenen Änderungen des BZR und des Zonenplans "um zweckmässige Vereinfachungen und Anpassungen an die Praxis" handelt.

Als Ergänzung zu den Gebäudehöhen (Version zur Vorprüfung eingereicht) sollten die Abweichungsmöglichkeiten über den Bebauungsplan auch für die Dichte gelten. Diese Anpassung wurde sowohl im BZR als auch in der Legende des Zonenplans übernommen.

Kommende Verfahrensschritte

Öffentliche Auflage und Mitwirkung	29. Februar 2016 bis 29. März 2016
Einspracheverhandlungen	April 2016
Erste Lesung Einwohnerrat	17. Mai 2016
Zweite Lesung Einwohnerrat	5. Juli 2016

6. Fazit

Die Anpassungen in Artikel 11 Absatz 2 führen zu wesentlichen Vereinfachungen im Verfahren der Gemeinde Emmen, ohne inhaltliche Einschränkungen gegenüber der bisherigen Praxis zu bedeuten.
Die Spezialzonen werden praktikabler in der Anwendung.
Die Anpassungen haben keine inhaltlichen Änderungen für das Gebiet Feldbreite zur Folge.