



EINGANG

18. Okt. 2016

Kopie an: GA

*Th. Stebbelmann  
u. J. J. J.*

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
Telefax 041 210 65 73  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

Paketadresse:  
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Emmen  
Rüeggisingerstrasse 22  
Postfach 1441  
6021 Emmenbrücke

Luzern, 5. Oktober 2016 / IC / STR  
2016-257

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplans im Gebiet Herdschwand,  
Bebauungsplan Neuschwand (bereinigte Unterlagen)**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin, sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 19. August 2015 ersuchten Sie um die Vorprüfung der Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Neuschwand sowie des Bau- und Zonenreglements, des Richtplanes Neuschwand und des Bebauungsplans Neuschwand.

Mit Stellungnahme vom 10. Dezember 2015 hat das BUWD die eingereichten Unterlagen beurteilt und festgestellt, dass diesbezüglich eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Unterlagen mussten deshalb überprüft und bereinigt werden. Das Vorprüfungsverfahren wurde sistiert.

Mit Schreiben vom 13. Juli 2016 haben Sie die bereinigten Unterlagen zur Fortführung des Vorprüfungsverfahrens eingereicht. Im vorliegenden Bericht nehmen wir zu den bereinigten Unterlagen Stellung und äussern uns dazu wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen stammt aus dem Jahr 2008 (RRE Nr. 141 vom 12. Februar 2008). Seither wurde die Nutzungsplanung verschiedentlich geändert. Die letzte Planungsänderung betreffend das Gebiet Büel genehmigte

der Regierungsrat mit Entscheid Nr. 869 vom 20. August 2013. Mit der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der qualitätvollen Überbauung des Areals Neuschwand geschaffen werden.

## **2. Beurteilungsdokumente**

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Änderung 2016 Teilzonenplan Herdschwand (1:2000), Entwurf vom 7. Juli 2016;
- 
- Bebauungsplan Neuschwand, Situationsplan (1:500), Entwurf vom 7. Juli 2016;
- Bebauungsplan Neuschwand, Schnittplan (1:500), Entwurf vom 7. Juli 2016;
- Bebauungsplan Neuschwand, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 7. Juli 2016;
- Bebauungsplan Neuschwand, Richtprojekt Umgebung (1:500), Entwurf vom 14. Juni 2016;
- Bebauungsplan Neuschwand, Wegenetz (1:750), Entwurf vom 13. Juli 2016;
- Bebauungsplan Neuschwand, Richtprojekt Architektur, Entwurf vom 7. Juli 2016.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 4. August 2015;
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Ergänzungen vom 7. Juli 2016 zum Planungsbericht vom 4. August 2015;
- Bebauungsplan Neuschwand, Lärmschutznachweis vom 8. Juli 2016;
- Bebauungsplan Neuschwand, Verkehrstechnisches Gutachten vom 13. Juli 2016.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde inhaltlich gegenüber der Fassung vom 4. August 2015 nicht aktualisiert. Im Zusatzbericht (Planungsbericht Ergänzungen) werden jedoch die vorgenommenen Änderungen nachvollziehbar dokumentiert. Die kantonale Vorprüfung kann auf dieser Grundlage erfolgen. Für die öffentliche Auflage ist der Planungsbericht jedoch zu aktualisieren.

## **3. Vernehmlassungsverfahren**

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Gebietsmanager: Cüneyd Inan, Tel. 041 228 51 86) zur Vernehmlassung eingeladene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 2. September 2015;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 27. August 2015 und am 14. September 2015;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 22. September 2015;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 20. Juli 2016;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 14. September 2015 und am 9. August 2016.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde Emmen hat ihr Betagtenzentrum "Herdschwand", welches sich auf dem Grundstück Nr. 255, GB Emmen, befindet, in den Ortsteil Emmen verlegt. Die dafür notwendige Zonenplanänderung hat der Regierungsrat mit Entscheid Nr. 234 am 5. März 2013 genehmigt. Das Betagtenzentrum Emmenfeld wurde Mitte September 2015 eröffnet und ist bereits bezogen. Auf dem Grundstück Nr. 255 soll auf der Basis des Bebauungskonzepts der Rüssli Architekten AG die Wohnüberbauung "Neuschwand" entstehen. Die Einwohnergemeinde Emmen und Losinger Marazzi AG haben dafür am 17. November 2014 einen Kaufvorvertrag für den Verkauf des Grundstücks Nr. 255 von der Einwohnergemeinde Emmen an den künftigen Bauherren und Investor vorbereitet und mit der Losinger Marazzi AG als Projektentwicklerin verbindlich geregelt. Vor einem Verkauf ist das Grundstück Nr. 255 von der Zone für öffentliche Zwecke einer Wohnzone zuzuweisen und es ist ein kommunaler Richtplan sowie ein Bebauungsplan zu erlassen.

Am 5. Juli 2016 hat der Einwohnerrat die Änderung von Art. 11 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements (BZR) Emmen beschlossen, welche vom BUWD mit Bericht vom 12. Januar 2016 positiv vorgeprüft worden ist. Sobald diese Änderung rechtskräftig wird, ist der Erlass eines kommunalen Richtplanes im vorliegenden Fall nicht mehr notwendig. Weiter müssen Gebiete, in welchen aufgrund eines Bebauungsplanes eine grössere Abweichung von der Grundnutzung - wie vorliegend - zulässig ist, nicht mehr einzeln im BZR aufgeführt werden. Vielmehr können diese Gebiete durch Festlegung einer Spezialzone im Zonenplan ausgeschieden werden. Zur Zeit läuft das Genehmigungsverfahren des geänderten Art. 11 Abs. 2 BZR. Die Revisionsvorlagen sind daher zu koordinieren.

### **2. Teilzonenplan Herdschwand 1:2000**

Die Walddarstellung auf dem geänderten Teilzonenplan Herdschwand ist nicht Teil der Revisionsvorlage und ist wegzulassen. Nach Rechtskraft von Art. 11 Abs. 2 BZR muss noch um den gesamten Perimeter der Umzonung die blau gepunktete Signatur: "Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR" hinzugefügt werden. Auch ist im Teilzonenplan noch die unnötige Vermassung von 5.80 m (auf Grundstück Nr. 1443) zu entfernen.

### **3. Bebauungsplan Neuschwand**

#### **3.1. Einleitung**

Wir verweisen auf unsere einleitenden Ausführungen in Ziff. B.1.

#### **3.2. Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan**

Gemäss § 68 PBG können Bebauungspläne die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Die Grundordnung muss die wesentlichen Parameter bereits definieren (Zonenzweck, Nutzungsart mit Empfindlichkeitsstufen sowie Nutzungsdichte im Sinne eines Richtwerts, allenfalls Zielsetzungen für die Bebauungspläne). Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Abschnitt B (Ergänzender Inhalt) des Muster-BZR des BUWD vom 1. Juni 2014 (<https://baurecht.lu.ch>).

Der vorliegende Bebauungsplan weicht bezüglich Nutzungsmass von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements ab. Mit der vorgesehenen, koordinierten Anpassung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements kann die im Bebauungsplan vorgesehene Abweichung im Sinne von § 68 PBG als rechtmässig erachtet werden.

### 3.3. Situationsplan und Schnittplan im Massstab von 1: 500 vom 7. Juli 2016

Die bebaubaren Grundflächen in den Baubereichen 1 bis 6 sind mit der Angabe des absoluten Wertes in m<sup>2</sup> ausreichend definiert. Die Prozentangaben sind wegzulassen. Der Begriff *bebaubar* ist durch *anrechenbare Gebäudefläche* zu ersetzen.

Die Erschliessung des Bebauungsplangebietes ist in Art. 11 Sonderbauvorschriften (SBV) verbindlich festgelegt. Der Legendeneintrag „Zufahrt Bebauung“ ist daher vom orientierenden zum verbindlichen Planinhalt zu verschieben. Alle Zufahrten von/nach ausserhalb (Oberhofstrasse Ost und Herdschwandstrasse) sind im Plan innerhalb des Perimeters einzutragen und mit der Erwähnung in Art. 11 SBV abzustimmen. Anstelle von „Oberhofstrasse Ost“ wäre aufgrund der Himmelsrichtungen wohl „Oberhofstrasse Süd (Grundstück Nr. 3086)“ zweckmässiger (vgl. Bemerkung zu Art. 11 Abs. 1 SBV)..

Da die Verkehrsflächen, Fusswegverbindungen, Spielplätze, Hecken (Ersatzpflanzung) im Plan nicht vermassst sind und voraussichtlich bei der konkreten Projektierung geringfügige Verschiebungen zugelassen werden sollen, beantragen wir Ihnen, bei den genannten Einträgen in der Legende sinngemäss folgenden Zusatz anzubringen: [...] (Lage schematisch) [...]

Beim Baubereich 1a ist die Ausdehnung der östlich angrenzenden *gemeinschaftlichen Grünanlage* zu überprüfen. Sie entspricht nicht dem Umgebungsplan und steht im Widerspruch mit der Signatur Hauszugang.

### 3.4. Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan vom 7. Juli 2016

#### Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplans

Abs. 2h: Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Kap. A.2. Der Planungsbericht ist in dieser Form nicht zweckmässig. Es ist ein bereinigter Bericht zu den - mit Schreiben des Gemeinderats vom 13. Juli 2016 - eingereichten Unterlagen zu erstellen.

#### Art. 5 Baubereich, Geschosse, Koten und Höhen

Abs. 3: Der Begriff *anrechenbare Gebäudefläche* ist anstelle von *Gebäudegrundfläche* zu verwenden.

Abs. 3: lit a: Die Messweise resp. Definition von Begriffen kann in den Sonderbauvorschriften nicht neu definiert werden. Art. 5 Abs. 3a ist deshalb zu streichen.

Abs. 3b bis d: Im Planungsbericht Ergänzungen wird in Ziffer 3.5 zu Art. 5 festgestellt, die „Gebäudegrundflächen werden in absoluten Zahlen angegeben.“ Wir erachten dies als zweckmässig und verweisen auf die Ausführungen in Kap B.3.3. In den Vorschriften sind jedoch ausschliesslich Prozent-Werte vorgegeben. Planungsbericht, Plan und Vorschriften sind aufeinander abzustimmen. Wir beantragen Ihnen, die *anrechenbare Gebäudefläche* gemäss PBV § 12 Abs. 2 zu verwenden.

Abs. 3b: Der erste Satz ist gemäss den einleitenden Vorbehalten zu Artikel 5 zu bereinigen. Der zweite Satz wird zweckmässigerweise in Anlehnung an § 36 Abs. 1c der Planungs- und Bauverordnung wie folgt formuliert „Das oberste Geschoss darf nur mit einer Fläche von 66 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bebaut werden.“

Abs. 3 c: Der erste Satz ist gemäss den einleitenden Vorbehalten zu Artikel 5 zu bereinigen. Der zweite Satz ist nicht als eigener Absatz darzustellen.

Abs. 3d: Der zweite Satz wird zweckmässigerweise wie folgt formuliert: *"Die anrechenbare Gebäudefläche entspricht dem Baubereich."*

#### **Art. 6 Geschossflächen, Geschosszahlen, Anzahl Wohnungen**

Gestützt auf Artikel 3 beantragen wir Ihnen, den Begriff *orientierend* mit *wegleitend* zu ersetzen.

#### **Art. 9 Mobilitätskonzept**

Ist mit Mobilitätsmanagement (Abs. 1 und 2) dasselbe gemeint wie mit Management-Konzept in Abs. 3? Wir beantragen den aktuellen Begriff der Stiftung Energie Schweiz<sup>1</sup> zu verwenden: *Mobilitätsmanagement*. Der Titel des Artikels ist zu überprüfen.

#### **Art. 10 Parkierung**

Wir beantragen Ihnen Abs. 1 und Abs. 2 wie folgt zu präzisieren:

*Abs. 1: Der Normbedarf der Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Grundlage der VSS-Norm 640 281 ermittelt. Die zulässige Anzahl Parkplätze beträgt 80 % des Normbedarfs an Parkplätzen.*

*Abs. 2: Zusätzlich zu den in Absatz 1 zulässigen Parkplätzen können weitere 10 % öffentlich zugängliche Parkplätze für gemeinschaftlich genutzte oder öffentliche zugängliche Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge erstellt werden.*

#### **Art. 11 Erschliessung, Verkehrsflächen**

Wie oben in Ziffer 3.3 erläutert, ist in Absatz 1 im Sinne einer eindeutigen Verortung "Oberhofstrasse Ost" durch „Oberhofstrasse Süd (Grundstück Nr. 3086)" zu ersetzen.

#### **Art. 14 Richtprojekt Umgebung**

Abs. 1: Wir beantragen den letzten Satz wie folgt zu präzisieren: *Von den im Plan dargestellten Inhalten kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.*

#### **Art. 18 Freihaltebereich**

Hinweis: Dieser Artikel fällt vollumfänglich weg, was sich auf die Nummerierung der diesem Artikel folgenden Bestimmungen auswirkt.

#### **Art. 22 Geschützte Hecken (Ersatzanpflanzungen)**

Der Verweis in Absatz 4 auf die Direktzahlungsverordnung wirkt etwas fremd im Kontext eines Bebauungsplans. Besser sind die erforderlichen Vorgaben in dieser Bestimmung aufzuführen oder es ist - wenn nicht anders möglich - auf den genauen Artikel der DZV zu verweisen.

#### **Art. 29 Ausnahmegewilligung**

Abs. 2. Wir beantragen folgende Korrektur: [...] Der Gemeinderat kann unwesentliche geringfügige Abweichungen bewilligen [...]

---

<sup>1</sup> <http://wohnen-mobilitaet.ch/mobilitaetsmanagement/>

#### **4. Richtprojekt Architektur**

In der Übersicht Flächen-, Wohnung- und Parkplatzberechnung ist die Überschrift *benötigter Bedarf* mit *Normbedarf* gemäss Art. 9 SBV zu ersetzen.

#### **5. Richtprojekt Umgebung und Wegenetz**

Keine Bemerkungen

#### **6. Weitere Aspekte**

##### **6.1. Lärm**

Die Dienststelle uwe verweist auf den Koordinationbedarf mit der allfällig notwendigen Lärmsanierung des angrenzenden Betriebs JUMBO. Sie betragt, dass die Gemeinde den Betreiber des Fachmarktes JUMBO über den Lärmsachverhalt und den allfälligen Sanierungsbedarf informiert sowie die allfällige Sanierung koordiniert.

##### **6.2. Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Die Dienststelle vif verweist auf die Notwendigkeit der Reduktion des Normbedarf der Parkplätze um mind 20 %, wie sie in Artikel 10 SBV vorgesehen sind.

### **C. ERGEBNIS**

Die im Entwurf vorliegende Teiländerung des Zonenplans Herdschwand und der Bebauungsplan Neuschwand 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 Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind folgende Vorbehalte zu beachten und zu bereinigen: Der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans sind punktuell gemäss den Ausführungen aufeinander abzustimmen und zu präzisieren. Im Weiteren sind in den Sonderbauvorschriften ausschliesslich Begriffe gemäss dem PBG zu verwenden. Insbesondere der Planungsbericht ist gemäss den bereinigten Unterlagen zu aktualisieren.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng  
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Hansueli Remund, Raumplanung GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 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
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 83  
Telefax 041 228 64 93  
rawi@lu.ch  
CHE-114.009.976 MWST

Gemeinde Emmen  
Rüeggisingerstrasse 22  
6020 Emmenbrücke

Kundennummer: 10000045  
Auftragsnummer: 30450165  
Bestelldatum: 17.10.2016  
Referenz: 2016-257 / IC

Luzern, 17.10.2016

**Faktura-Nr. 50487388**

Gemeinde Emmen, Änderung des Zonenplans im Gebiet Herdschwand sowie des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan Neuschwand (bereinigte Unterlagen)

Vorprüfung: Projektbezogene (Sonder-)Nutzungsplanung nach Aufwand:  
Gestützt auf die §§64a, 66 und 212 des seit 1. Januar 2014 geltenden PBG, §65 PBV sowie §2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung werden die kantonalen Aufwände für die Koordination und Prüfung von projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen den Gemeinden als Gebühr in Rechnung gestellt. Sowohl für diese projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen wie auch für die Erarbeitung und den Erlass von Bebauungsplänen kann die Gemeinde ihrerseits die Kosten ganz oder teilweise den interessierten Grundeigentümern überbinden, insbesondere wenn diesen mit der Planung erhebliche Vorteile erwachsen.

Artikel	Bezeichnung	Menge	Einheit	Preis exkl. MwSt	Betrag	MwSt
11948	Kantonale Vorprüfung gemäss §19 PBG	1.00	LE	1'713.00	1'713.00	0.0 %

**Total CHF**

**1'713.00**

Empfangsschein / Récépissé / Ricevuta	Einzahlung Giro	Versement Virement	Versamento Girata
<p>Einzahlung für / Versement pour / Versamento per</p> <p>Dienststelle Finanzen Kanton Luzern 6002 Luzern</p> <p>Konto / Compte / Conto 01-54998-7 CHF</p> <p>1713 . 00</p> <p>Einbezahlt von / Versé par / Versato da 00 02030 20160 00000 05048 73883 Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6020 Emmenbrücke</p> <p>Die Annahmestelle L'office de dépôt L'ufficio d'accettazione</p>	<p>Einzahlung für / Versement pour / Versamento per</p> <p>Dienststelle Finanzen Kanton Luzern 6002 Luzern</p> <p>Konto / Compte / Conto 01-54998-7 CHF</p> <p>1713 . 00</p> <p>609</p>	<p>Keine Mitteilungen anbringen Pas de communications Non aggiungete comunicazioni</p> <p>Referenz-Nr./N° de référence/N° di riferimento 00 02030 20160 00000 05048 73883</p> <p>Einbezahlt von / Versé par / Versato da Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6020 Emmenbrücke</p>	<p>BSL 6414.2Z</p> <p>442.05</p>
<p>0100001713002&gt;000203020160000000504873883+ 010549987&gt;</p>			

## **Rechtsmittelbelehrung**

Diese Rechnung gilt als Kostenverfügung. Dagegen kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Dienststelle Raum und Wirtschaft, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern, Einsprache erhoben werden. Die Einsprache ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die vorliegende Rechnung und das Zustellkuvert sind beizulegen.

Dienststelle Raum und Wirtschaft



---

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 83  
Telefax 041 228 64 93  
rawi@lu.ch  
CHE-114.009.976 MWST

Luzern, 17.10.2016

**Faktura-Nr. 50487388**

---

Fälligkeit: Bis zum 16.11.2016 ohne Abzug

**Verkehr und Infrastruktur (vif)**

Arsenalstrasse 43  
Postfach  
6010 Kriens 2 Sternmatt  
Telefon 041 318 12 12  
vif@lu.ch  
www.vif.lu.ch

Dienststelle  
Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr Cueneyd Inan  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Kriens, 20. Juli 2016 sca/Ho/MUD/BU/ADI/ah/DBI  
ID 16\_622 / 2112.627 / 2016-149

**GEMEINDE EMMEN**

**Vernehmlassung; Änderung des Zonenplans im Gebiet Herdschwand sowie  
des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan Neuschwand (bereinigte Unterlagen)**

Sehr geehrter Herr Inan  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 14. Juli 2016 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern  
uns dazu wie folgt:

**VERKEHR/KANTONSSTRASSE/GESAMTVERKEHRSKOORDINATOR**

Im verkehrstechnischen Gutachten wird das Verkehrsaufkommen ermittelt inkl. Differenz zur  
heutigen Nutzung. Demnach verursacht die neue Nutzung ca. 240 zusätzliche Fahrten pro  
Tag und 50 Fahrten in der Spitzenstunde (ohne Reduktion der Anzahl Parkplätze um mind.  
20 % gemäss Sonderbauvorschriften Art. 10 Abs. 2).

Für das Hauptstrassennetz werden keine Leistungsnachweise durchgeführt, mit der Begrün-  
dung, dass der Einfluss der Fahrten des Areals Neuschwand auf die Gesamtzahl der Fahr-  
ten der Verkehrsknoten Seetalplatz, Anschluss Emmen Center, Knoten Hochdorfstras-  
se/Seetalstrasse und Knoten Emmenweidstrasse/Gerliswilstrasse marginal ist.

Dies trifft zu, ausser für den Knoten Emmenweidstrasse/Gerliswilstrasse. Im Rahmen der  
Neugestaltung des Seetalplatzes ist eine Verlagerung von Fahrten von der Bahnhofstrasse  
auf die Schützenmattstrasse zu erwarten und mit der starken Bautätigkeit im Gebiet des ESP  
Luzern Nord wird dieser Knoten an der Leistungsgrenze stossen (gemäss Verkehrsmonito-  
ring Luzern Nord von April 2015, dieses Instrument wurde in der Vernehmlassung von Sep-  
tember 2015 erwähnt).

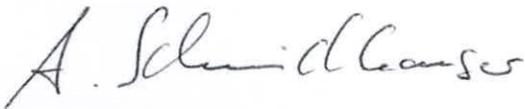
Im Zusammenhang mit der Konkretisierung des Mobilitätsmanagement soll, gemäss Unterlagen, die genaue Anzahl Parkplätze festgelegt werden. Eine Reduktion der Anzahl Parkplätze um mind. 20 % gemäss Art. 10 SBV (Entwurf vom 7. Juli 2016) vom Normbedarf aufgrund der Erschliessungsqualität des Bebauungsareals, ist wegen des Knotens K 13 Gerliswilstrasse/Emmenweidstrasse und im Sinne der konsequenten Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr erforderlich.

#### **NATURGEFAHREN/WASSERBAU**

Aus Sicht Naturgefahren/Wasserbau bestehen keine Einwände gemäss den vorliegenden Unterlagen.

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

Freundliche Grüsse



**Albin Schmidhauser**  
Abteilungsleiter Naturgefahren



**Beat Hofstetter**  
Abteilungsleiter Planung Strassen

**Landwirtschaft und Wald (lawa)**

Centralstrasse 33  
Postfach  
6210 Sursee  
Telefon 041 925 10 00  
Telefax 041 925 10 09  
lawa@lu.ch  
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Orts- und Regionalplanung  
Herr Cüneyd Inan  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Sursee, 9. August 2016

**Vernehmlassung: rawi Nr. 2016-257**

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplans im Gebiet Herdschwand sowie des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan Neuschwand (bereinigte Unterlagen)**

**Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Inan

Am 14. September 2015 haben wir zur Vorprüfung Stellung genommen. Mit Schreiben vom 14. Juli 2016 wurde dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern bereinigten Unterlagen zur Fortsetzung der Vorprüfung eingereicht.

Wir haben die Unterlagen geprüft. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) hat keine Bemerkungen oder Anträge zu den bereinigten Unterlagen.

Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Pius Etter  
Geschäftsstelle lawa

**Umwelt und Energie (uwe)**

**Geschäftsstelle, Ereignisdienste und Lärm**

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 Cüneyd Inan  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 22. September 2015  
Konsul-Nr. 2015-1951

**Gemeinde Emmen; Kommunalen Richtplan Neuschwand, Änderung des Zonenplans im Gebiet Herdschwand sowie des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan Neuschwand; Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Inan

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

**1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung**

Wir haben das vorliegende Umzonungsbegehren bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Gestützt darauf haben wir keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegenden Änderungen.

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

**2. Beurteilung durch die Fachbereiche**

**2.1 Entwässerung**

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplanes (GEP Emmen, genehmigt am 7. Juli 2003) zu erfolgen. Das heisst, nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und nach Möglichkeit versickern zu lassen oder unter Retention einem Vorfluter zuzuleiten.

Gemäss den eingereichten Unterlagen (Sonderbauvorschriften) erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Mit diesem Konzept sind wir einverstanden.

Ein detailliertes Kanalisationsprojekt ist noch zu erstellen und der Gemeinde Emmen zur Genehmigung einzureichen.

## 2.2 Lärm

Es ist vorgesehen, das Gebiet Neuschwand (Parz. 255) in eine spezielle Wohnzone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II umzuzonen. Dazu wurde ein Lärmschutznachweis der Firma Ecotence AG vom 04. August 2015 erstellt. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Immissionsseitig: Wie im Nachweis ausgeführt, beurteilen auch wir das Areal als erschlossen im lärmrechtlichen Sinne. Für die immissionsseitige Lärmbeurteilung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Art. 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zum Tragen. Der Nachweis zeigt auf, dass die massgebenden IGW der ES II eingehalten werden.

Emissionsseitig: Nach Art. 7 LSV dürfen ortsfeste Anlagen die massgebenden Planungswerte bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude sowie bei Mehrfamilienhäusern auch im eigenen Areal bzw. Gebäude nicht überschreiten. Emissionsseitig werden im Lärmschutznachweis keine Aussagen gemacht. Dies soll im Baubewilligungsverfahren erfolgen. Ortsfeste lärmemittierende Anlagen sind bspw. Tiefgaragen oder Lüftungs- und Haustechnikanlagen.

Wie soeben beschrieben, verlangt die Lärmschutzverordnung (LSV) eine immissionsseitige und emissionsseitige Beurteilung. Ein Areal kann von Lärm beeinträchtigt sein (Immissionen) und kann aber auch Lärm verursachen (Emissionen). Für die immissionsseitige Beurteilung (IGW oder PW) ist der Erschliessungsstand bzw. der Zeitpunkt der Einzonung für die Beurteilung massgebend, bei der emissionsseitigen Beurteilung ist entscheidend, ob eine Anlage vor oder nach 1985 in Betrieb genommen wurde, bzw. ob eine Anlage wesentlich geändert wurde. Altanlagen, die vor 1985 in Betrieb genommen wurden, müssen bei den umliegenden Gebäuden jederzeit die Immissionsgrenzwerte einhalten. Neue Anlagen (nach 1985) müssen jederzeit die Planungswerte einhalten können. Falls bei Altanlagen neue Anlageteile nach 1985 realisiert wurden, so müssen diese für sich allein die Planungswerte einhalten.

Im vorliegenden Fall zeigt der Lärmschutznachweis auf, dass die Lärmemissionen des Jumbo die Planungswerte ES II im Bebauungsplangebiet Neuschwand in der Nacht überschreiten. Falls nun der Jumbo nach 1985 in Betrieb genommen wurde, so ist dieser Zustand nicht zulässig. Der Jumbo wäre verpflichtet, Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen, so dass die Planungswerte bei allen umliegenden Gebäuden eingehalten werden können.

Die neue Überbauung schränkt also die lärmemittierenden Tätigkeiten des Jumbos ein und löst sogar eine Sanierungspflicht beim Jumbo aus. Der Lärmschutznachweis zeigt auf, dass der Planungswert in der Nacht um 1 dB(A) überschritten ist. Die Überschreitung von 1 dB(A) ist jedoch nicht gravierend, so dass die Planungswerte grundsätzlich mit einfachen Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden könnten. Eine Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe in eine ES III im Areal Neuschwand widerspräche Art. 43 LSV und ist im vorliegenden Fall keine Lösung. Wir bitten die Gemeinde, den Jumbo über den Sachverhalt zu orientieren und eine allfällige Sanierung der Anlage zu koordinieren.

## 2.3 Weitere Fachbereiche

Die vorliegenden Unterlagen wurden auch von den Fachbereichen Grundwasser und Risikovorsorge geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

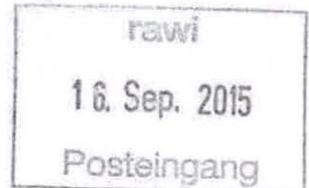
Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Koller', with a long horizontal line extending to the left.

**Peter Koller**  
Abteilungsleiter  
Tel. direkt 041 228 64 64  
peter.koller@lu.ch





**Denkmalpflege**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 53 05  
Telefax 041 210 51 40  
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch  
www.da.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung  
und Geoinformationen (rawi)  
Herr Cüneyd Inan  
Murbachstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 14. September 2015

**Vernehmlassung: Gemeinde Emmen; Ko0mmunaler Richtplan Neuschwand, Änderung des Zonenplans im Gebiet Herdschwand sowie des Bau- und Zonenreglements, Babauungsplan Neuschwand; Stellungnahme kantonale Denkmalpflege**

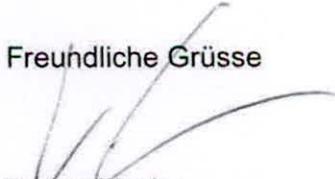
Sehr geehrter Herr Inan,

Sie haben uns die Unterlagen bezüglich oben genannten Projekt zur Stellungnahme zugesandt. Besten Dank.

Aus denkmalpflegerischer Sicht gibt es gegenüber den geplanten Änderungen keine Einwände.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



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

rawi

16. Sep. 2015

Posteingang

**Archäologie**

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

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung  
und Geoinformation (rawi)  
Herr Cüneyd Inan  
Murbachstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 27.8.2015

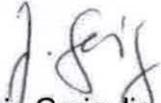
**Vernehmlassung: Gemeinde Emmen; Kommunalen Richtplan Neuschwand, Änderungen des Zonenplans im Gebiet Herdschwand sowie des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan Neuschwand; Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Inan

Besten Dank für die Zustellung der Unterlagen zu oben genannten Projekten. Von Seiten der Archäologie gibt es keine Einwände.

Für Fragen und weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Jasmin Gerig, lic. phil.  
Leiterin Fundstelleninventar  
Telefon 041 228 71 78  
jasmin.gerig@lu.ch

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 83  
Telefax 041 228 64 93  
rawi@lu.ch  
www.rawi.lu.ch

Dienststelle Raum und Wirtschaft  
Abteilung Raumentwicklung  
z.Hd. Cueneyd Inan (intern)

Luzern, 2. September 2015 / RW  
2015-404

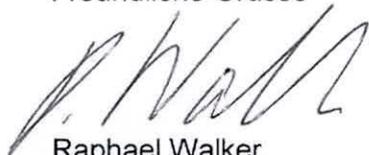
## Stellungnahme

### **Gemeinde Emmen; Kommunalen Richtplan Neuschwand, Änderung des Zonenplans im Gebiet Herdschwand sowie des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan Neuschwand**

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr  
Lieber Cueneyd

Am 21. August 2015 haben Sie uns das oben erwähnte Dossier zur Vernehmlassung elektronisch übermittelt. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und halten fest, dass die Abteilung Baubewilligungen keine Bemerkungen oder Anträge zum kommunalen Richtplan Neuschwand, zur Änderung des Zonenplans im Gebiet Herdschwand sowie des Bau- und Zonenreglements und zum Bebauungsplan Neuschwand hat.

Freundliche Grüsse



Raphael Walker  
Bereichsleiter IBZ Baubewilligungen  
Tel. direkt 041 228 64 92  
raphael.walker@lu.ch



Mario Conca  
Abteilungsleiter Baubewilligungen