

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Donnerstag, 29. Juni 2017 15.00 – 16:00 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Denise Steffen Blum, Grundeigentümerin Parz. Nr. 3999
Mark Blum, Grundeigentümer Parz. Nr. 3999

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 8. April 2017

**durch Denise Steffen Blum, Grundeigentümerin Parz. Nr. 3999 und Mark Blum,
Grundeigentümer Parz. Nr. 3999**

gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Antrag 1:
Die Teilzonenplanänderung Herdschwand sei abzulehnen.

Antrag 2:
Der Bebauungsplan „Neuschwand“ sei abzulehnen.

Antrag 3:
Die Punkte A - F des Bebauungsplan „Neuschwand“ seien zu ändern.

Begründung

Siehe Einsprache vom 8. April 2017.

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Antrag 1:

Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. An der Teilrevision des Zonenplans wird festgehalten.

Antrag 2:

Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Durch die infolge der geschützten Bäume notwendige Reduktion der Reiheneinheiten von elf auf acht wurde eine Umnutzung des bestehenden Personalhauses Herdschwand für den Entwickler wieder aktuell. Das Personalhaus muss jedoch vollständig renoviert werden.

Die Anforderungen an einen Bebauungsplan gemäss PBG werden mit dem Bebauungsplan Neuschwand erfüllt. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 ebenfalls fest.

Antrag 3:

- Punkt A: Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Am vorgesehenen Standort wird festgehalten. Aufgrund der neuen Überbauung muss das Wasserversorgungsnetz inkl. Hydranten neu konzipiert werden. Eine allfällige Verschiebung des Hydranten wird in Kauf genommen. Ein frei zugänglicher Hydrant wird auf jeden Fall gewährleistet. Die Einsprecher begrüssen eine frühzeitige Kontaktaufnahme des Bauherrn bezüglich der detaillierten Ausgestaltung des Containers.
- Punkt B: Der Antrag wird von den Einsprechern evtl. zurückgezogen. Im Anhang dieses Protokolls liegt von der Losinger Marazzi AG ein konkreter Vorschlag einer Anpassung der Dienstbarkeit bezüglich der Unterhaltsregelung bei. Unabhängig davon, ob die Dienstbarkeit angepasst wird, kann das Fahrwegrecht für sämtliche Parkplätze in Anspruch genommen werden.

Was die Frage der Bewilligung der Parkplätze betrifft, kann auf den Bebauungsplan verwiesen werden. Sobald der Bebauungsplan in Rechtskraft erwächst, sind damit auch die Parkplätze bewilligt, unabhängig von der früheren Bewilligungssituation.

Die Baubewilligung vom 31. Oktober 2001 für die Parkplatzerweiterung liegt vor und wird dem Protokoll beigelegt.

- Punkt C: Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Mit der Einreichung vom Baugesuch für das Bauprojekt muss der Bauherr in einem Konzept aufzeigen, über welche Strassen der Bauverkehr erschlossen wird.
- Punkt D: Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Die Kanadische Eiche beim Baubereich 2 ist gemäss der Verordnung zum Schutze von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen nicht geschützt und muss aufgrund des Baubereichs 2 gefällt werden. Jedoch wird für diesen Baum im Bebauungsplanareal Ersatz geschaffen.

Bezüglich des Baums unterhalb des Personalhauses werden jedoch die Sonderbauvorschriften so angepasst, dass der Baum erhalten werden soll. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweises gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

- Punkt E: Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Vier Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss sind für diese zentrale Lage angemessen. Zudem wird mit diesen Gebäudevolumen der geforderten Innenverdichtung Rechnung getragen. Weiter ist das Verhältnis zwischen den bebaubaren Flächen und den Freiräumen im vorliegenden Bebauungsplan ausgewogen. Dies hält der Kanton ebenfalls in seinem Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 fest.

Beschluss Einspracheverhandlung

Bei den Anträgen 1, 2 und 3 (Punkte A, C, D, E) konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat die Anträge zur Abweisung beantragen.

Bezüglich Antrag 3 Punkt B werden die Einsprecher gebeten, der Gemeinde bis am 31. Juli 2017 eine schriftliche Rückmeldung zu geben, ob der Antrag zurückgezogen wird.

Die Einsprecher haben zudem die Möglichkeit, bis am 31. Juli 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben bezüglich des Antrags 3 Punkt B sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 29. Juni 2017

Für das Protokoll



David Wyss

Beilage:

- Vorschlag Anpassung Dienstbarkeit Losinger Marazzi AG
- Baubewilligung Parkplatzweiterung vom 31. Oktober 2001

Ergänzungen des Protokolls

Auszug aus dem Brief der Einsprecher vom 23. Juli 2017

- Zum Antrag 3 Punkt A:
Im Protokoll wird fälschlicherweise der Standort des Hydranten als unser zentraler Einsprachepunkt dargestellt. Wir haben an der Einspracheverhandlung klar dargelegt, dass es uns um den nicht akzeptablen Standort der Container an der Grenze unseres Grundstückes und in unmittelbarer Nähe unseres Hauses geht. Wir wollen im Protokoll festgehalten haben, dass für die Container die alte Platzierung beibehalten wird. Die Aussage von Herrn Stadelmann, dass der alte Standort für die zukünftigen Bewohner nicht zumutbar sei, ist für uns nicht akzeptabel. Es kann nicht sein, dass wir die Immissionen (Gestank, Lärm, etc.) zu tragen haben, obwohl wir in keinster Weise die Verursacher davon sind. Wir bitten Sie, dies so im Protokoll zu vermerken!

- Zum Antrag 3 Punkt B:
Wir danken Ihnen für die zugestellte Baubewilligung vom 31. Oktober 2001 für die Erweiterung der Parkplätze und das Erstellen eines Velounterstandes. Diese bestätigt unseren Einsprachepunkt, dass diese Parkplatzerweiterung ohne schriftliche Benachrichtigung an uns erfolgt ist. Denn selbst bei einem einfachen Baubewilligungsverfahren ist es zwingend, dass wir als direkte Nachbarn die schriftliche Zustimmung erteilen müssen, was bekanntermassen nicht stattgefunden hat. Diese Unterlassung entspricht einem Verfahrensfehler, so dass die Rechtsgültigkeit der Baubewilligung für die Parkplätze 10 - 18 und den Velounterstand fraglich ist. Dieser Tatbestand ist im Protokoll ebenfalls festzuhalten.

- Zum Antrag 3 Punkt D:
Im Protokoll ist festzuhalten, dass die Plandarstellung im Bebauungsplan nicht korrekt ist, als da die kanadische Eiche nicht am tatsächlichen Standort eingezeichnet wurde. Dieser Punkt wurde in der Einspracheverhandlung thematisiert, jedoch im Protokoll nicht erwähnt.

- Zum Vorschlag der Firma Losinger Marazzi AG vom 5. Juli 2017:
Wir sind unter folgenden Voraussetzungen bereit, auf ein entsprechendes Angebot einzutreten:
 1. Aufgrund der tatsächlichen Benutzung beziehungsweise der Anzahl Parkplätze ist der Verteilschlüssel für die Grundstücke 252 und 3999 auf einen Kostenanteil von 1/10 herabzusetzen.
 2. Es wird verbindlich zugesichert, dass das bestehende Parkplatzangebot beim ehemaligen Personalhaus in keinster Weise erweitert wird.
 3. Im Bebauungsplan wird der Standort der Container entsprechend unserem Antrag am alten Platz beibehalten.
 4. Die Firma Losinger Marazzi AG sichert verbindlich zu, dass keinerlei Baustellenverkehr über unsere Privatstrasse abgewickelt wird.

Stellungnahme der Gemeinde

- Zu Antrag 3 Punkt A:
Der Gemeinde ist bewusst, dass es den Einsprechern hauptsächlich um den Standort des Containers geht. Am vorgesehenen Standort wird weiter festgehalten. Die Ausgestaltung des Containerstandorts kann so gemacht werden, dass die Emissionen so weit als möglich begrenzt werden.
- Zu Antrag 3 Punkt B:
Die öffentliche Auflage fand vom 5. – 14. Oktober 2001 statt. Da es sich um ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren handelt, muss das Baugesuch nur 10 Tage öffentlich aufgelegt werden. Die Einsprecher wurden gemäss dem Bordereau vom 3. Oktober 2001 mit einem eingeschrieben Brief auf die öffentliche Auflage aufmerksam gemacht.
- Zu Antrag 3 Punkt D:
Die kanadische Eiche muss aufgrund des Baubereichs 2 gefällt werden und ist somit nicht im Situationsplan eingezeichnet.
- Zum Vorschlag der Firma Losinger Marazzi AG vom 5. Juli 2017:
Da es sich bei der Anpassung der Dienstbarkeit um eine privatrechtliche Angelegenheit handelt, wird an dieser Stelle nicht weiter auf die Forderungen eingegangen.

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Donnerstag, 29. Juni 2017 10.15 – 10:45 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Thomas Ghezzi, Grundeigentümer Parz. Nr. 2694

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 12. April 2017

durch Thomas Ghezzi, Grundeigentümer Parz. Nr. 2694

gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge / Begründungen

Bereits am 12. Oktober 2015 haben wir in einem Brief (öffentliche Mitwirkung zur Teiländerung Nutzungsplanung „Neuschwand“ Stellung genommen. Aus Ihren Antworten im Mitwirkungsbericht vom 10.02.2017 entnehme ich folgendes:

Aufgrund der Eingabe wurde die Situation bei den Zufahrten Parzellen Nr. 2693/2694 verändert und die Verkehrsfläche auf dem Areal Herdschwand ausgeweitet. Damit sind alle Wendemanöver zu den Parkplätzen möglich. (Antrag 1/Antwort 9)“

Für Ihre Planungsanpassung bedanken wir uns. Jedoch ist gemäss aktuellem Situationsplan (2a_Situationsplan_170210.pdf) die Situation im Bebauungsplan zum Detail Ein-/Ausfahrt zur Garage/Parkplatz der Parzelle 2694 nur minimal angepasst worden. Zum anderen besteht in der neuen Lösungsvariante die Gefahr, dass die verlängerte Strassenführung als Parkfeld verwendet wird und so wieder das Wende verunmöglicht.

Wie Sie daraus entnehmen können, befindet sich an der hingewiesenen Stelle heute ein Steingarten. Gemäss Legende im Situationsplan stellt dies eine Verkehrsfläche für den motorisierten Verkehr dar. Daher interpretiere ich Ihre Verbesserung so, dass die Strasse verlängert wird und entsprechende Grünfläche vor dem Haus wegfällt. Heute befindet sich an der hingewiesenen Stelle ein Steingarten mit Sträuchern. Der Steingarten ist heute mit einer Stutzmauer umgeben und ist verbunden mit dem Grundstück. Gerne möchte ich von Ihnen resp. der Gemeinde Emmen/Planungsteam erfahren, wie dies

im Detail gebaut werden soll --> neue Stützmauer und Zugang zum Aussenaufgang in den Gartenbereich? Leider hat ein Besuch und Gespräch mit einem Mitarbeiter der Gemeinde Emmen vom Hochbauamt keine Klärung gebracht während der Auflagefrist. Gemäss Art. 11 der Sonderbauvorschriften wird unter Punkt 2 (Die Verkehrsflächen bestimmen die Zu- und Wegfahrten zum Bebauungsplanareal resp. zu den unterirdischen Einstellhallen und zu den Besucher- und IV-Parkplätzen.) einiges definiert, jedoch fehlt mir darin der Hinweis für die Anstösser resp. betroffenen Parzellen/Parteien.

Auch stellt sich für mich die Frage, wie die Zufahrt und das Wenden für REAL LKWs (Kehricht- und Grünabfuhr) sichergestellt werden kann. Den bereits heute ist es vorgefallen, dass ein parkiertes Auto auf unsere Parkfläche vor dem Haus beschädigt wurde durch einen LKW, welcher sich Verfahren und gewendet hat.

Ergebnisse Einspracherverhandlung:

Gemäss dem Situationsplan ist die Lage der Verkehrsflächen und Umgebungsflächen schematisch und kann im Rahmen des Bauprojekts noch angepasst werden. Die detaillierte Ausgestaltung der erwähnten Flächen muss im Rahmen des Bauprojekts durch den Bauherrn aufgezeigt werden. Der Einsprecher begrüsst diesbezüglich eine frühzeitige Kontaktaufnahme durch den Bauherrn.

Beschluss Einspracheverhandlung:

Die Einsprache wird vom Einsprecher zurückgezogen. Der Rückzug wird mit einem Schreiben vom Einsprecher an den Gemeinderat schriftlich bestätigt.

Der Einsprecher wird gebeten, das Rückzugsschreiben bis am **14. Juli 2017** dem Gemeinderat zuzustellen.

Emmenbrücke, 29. Juni 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Freitag, 07. Juli 2017 10:30 – 11:40 Uhr

Anwesende

Einsprecher: Hans Müller, Grundeigentümer Parz. Nr. 259
Urs Hofstetter-Arnet, Rechtsanwalt, Weggisgasse 29, Luzern

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 18. April 2017

durch Hans Müller Bächler GmbH, Grundeigentümerin Parz. Nr. 259

gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Siehe Einsprache vom 18. April 2017.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 18. April 2017.

Ergebnisse Einspracheverhandlung

- Auf die Einsprache wird nicht eingetreten, da die Einsprecherin nicht legitimiert ist. Dies wird wie folgt begründet:
Gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG sind Personen zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach dem PBG befugt, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben. Ein schutzwürdiges Interesse nach dieser Bestimmung hat, wer in beachtenswerter naher Beziehung zur Streitsache steht und an der Abweisung einer Rechtsvorkehr mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Mass als jedermann besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdig gelten dabei nebst

den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Massgebend ist stets, ob die beschwerdeführende Partei durch die Guttheissung ihrer Anträge einen (rechtlichen oder faktischen) Vorteil erlangen kann, d.h. ein aktuelles und praktisches Interesse an der Beschwerdeführung hat.

Bei Bauprojekten muss die beachtenswerte nahe Beziehung vorab in räumlicher Hinsicht gegeben sein, wobei mit räumlicher Nähe eine durch dingliche oder obligatorische Rechte vermittelte Nachbarschaft gemeint ist. Im vorliegenden Fall beträgt die Distanz zwischen Grundstück Nr. 259 der Einsprecherin und Grundstück Nr. 255 mindestens 160 m. Die Grundstücke sind u.a. durch die Oberhofstrasse voneinander getrennt.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt das Interesse eines Beschwerdeführers als schutzwürdig, wenn seine tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann, d.h. wenn er durch das Beschwerdeverfahren einen materiellen oder ideellen Nachteil von sich abwenden oder aus diesem einen praktischen Nutzen ziehen kann. Dies setzt eine adäquate Kausalität zwischen dem Streitgegenstand und dem Nachteil voraus. Die Befugnis zur Beschwerde gegen die Einzonung eines fremden Grundstücks setzt daher regelmässig voraus, dass sich aus der Planungsmassnahme selbst (bzw. deren baulichen Umsetzung) negative Auswirkungen für das Grundstück des Beschwerdeführers ergeben können.

Nach seinen Aussagen geht es der Einsprecherin ausschliesslich darum, dass ihr Grundstück so bald als möglich umgezont wird. Sie erhofft sich mit ihrer Einsprache, dass ihrem Umzonungsbegehren gleichzeitig mit dem Projekt Neuschwand behandelt wird.

Es zeigt sich, dass eine Ablehnung des Projekts Neuschwand der Einsprecherin keinen Vorteil bringt. Ihr Grundstück würde bei Guttheissung der Einsprache nicht früher eingezont. Andererseits führt die Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans und die Genehmigung des Bebauungsplans Neuschwand nicht zu Nachteilen für die Einsprecherin. Die tatsächliche oder rechtliche Situation der Einsprecherin wird durch den Ausgang des Verfahrens nicht unmittelbar beeinflusst. Aus diesem Grund kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden.

- Die Gemeinde unterbereitet der Einsprecherin das Angebot, parallel zur anstehenden Ortsplanungsrevision eine Sondernutzungsplanung zu prüfen, sofern alle Kosten der Sondernutzungsplanung inkl. den Vorarbeiten von der Einsprecherin getragen werden (siehe § 66 Planungs- und Baugesetz und die Planungs- und Baugebührenverordnung der Gemeinde Emmen).

Falls die Einsprecherin auf das Angebot der Gemeinde bezüglich der Sondernutzungsplanung einsteigt, werden in einer Planungsvereinbarung zwischen der Einsprecherin (Grundeigentümerin) und der Gemeinde diverse Punkte festgelegt. Neben den Kosten und der Projektorganisation sind dies unter anderem die aktuellen Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung Rosenau, solange das städtebauliche Gesamtkonzept nicht vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen wurde.

Die Gemeinde erarbeitet im Rahmen der Ortsplanungsrevision in einer ersten Phase ein städtebauliches Gesamtkonzept, in welchem festgelegt wird, wie sich die einzelnen Quartiere entwickeln sollen. In diesem Zusammenhang wird auch die Entwicklung des Gebiets Rosenau thematisiert. In der zweiten Phase findet die planungsrechtliche Umsetzung statt (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement).

Beschluss Einspracheverhandlung

Sofern die Einsprache aufgrund des Angebots der Gemeinde nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat das Nichteintreten auf die Einsprache.

Der Einsprecherin steht die Möglichkeit offen, zusammen mit der Gemeinde parallel zur Ortsplanungsrevision eine Sondernutzungsplanung zu prüfen.

Zudem besitzt die Einsprecherin die Möglichkeit, bis am 2. August 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 7. Juli 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Montag, 3. Juli 2017 15.00 – 16:30 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Theres Wittwer-von Allmen, Grundeigentümerin Parz. Nr. 4000
Erwin Wittwer, Grundeigentümer Parz. Nr. 4000
Judith Buchmann-Ammann, Grundeigentümerin Parz. Nr. 4055
Thomas Buchmann, Grundeigentümer Parz. Nr. 4055
Kurt Meichtry-Subiaz, Bewohner Herdschwandstrasse 21a
Stefanie Suppa, Bewohnerin Herdschwandstrasse 19a

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 18. April 2017

durch Theres Wittwer-von Allmen, Grundeigentümerin Parz. Nr. 4000

Erwin Wittwer, Grundeigentümer Parz. Nr. 4000

Simone Viscomi, Grundeigentümer Parz. Nr. 4053

Stefanie Suppa, Bewohnerin Herdschwandstrasse 19a

Giuseppe Suppa, Bewohner Herdschwandstrasse 19a

Judith Buchmann-Ammann, Grundeigentümerin Parz. Nr. 4055

Thomas Buchmann, Grundeigentümer Parz. Nr. 4055

Graziella Meichtry-Subiaz, Grundeigentümer Parz. Nr. 4057

Kurt Meichtry-Subiaz, Bewohner Herdschwandstrasse 21a

gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans

Die anwesenden Einsprecher vertreten die nicht anwesenden Einsprecher.

Anträge

1. Der Teilzonenplan Herdschwand und der Bebauungsplan Neuschwand seien abzuweisen. Auf die entsprechende Zonenplanänderung und den Erlass des Bebauungsplans sei im gegenwärtigen Zeitpunkt zu verzichten.

2. Eventuell sei der Bebauungsplan so zu ändern, dass
 - a) auf den Baubereich 2 zu verzichten bzw. dieser — im Tausch mit der dortigen Spielplatz- und Freizeitanlage — auf die Linie zwischen Baubereich 6 und Kornspeicher zu versetzen ist,

 - b) die Baubereiche 3-6 (subeventuell auch der Baubereich 2) deutlich, mindestens aber um 100 m² zu verkleinern sind und dementsprechend auf die Festlegung einer anrechenbaren Gebäudefläche für diese Baubereiche zu verzichten ist,

 - c) die Baubereiche 3-5 (subeventuell auch der Baubereich 2) deutlich, mindestens aber 2 m in nordöstliche Richtung zu verschieben sind

 - d) die Baubereiche 3 und 4 (subeventuell auch der Baubereich 2) deutlich, mindestens aber 2 m in südöstliche Richtung zu verschieben sind,

 - e) die Breite des Baubereichs 3 (von Südwest nach Nordost, subeventuell auch jene des Baubereichs 2) um mindestens 4 m zu reduzieren ist,

 - f) die Oberkante der Dachfläche bei den Baubereichen 2 (ungeachtet der Situierung dieses Baubereichs), 3 und 6 die Kote von 453 m.ü.M. nicht überschreiten darf,

 - g) die Oberkante der Dachfläche bei den Baubereichen 1c und 1d die Kote von 454 m.ü.M. und bei den Baubereichen 1a und 1b die Kote von 453 m.ü.M. nicht überschreiten darf,

 - h) auf die Fusswegverbindung ab dem Aufenthaltsband A (zwischen den Baubereichen 2 und 3) zur Herdschwandstrasse zu verzichten ist und

 - i) der geänderte Bebauungsplan in der Folge nochmals öffentlich aufzulegen ist.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 18. April 2017

Ergebnis Einspracheverhandlung

Antrag 1:

Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Am Bebauungsplan Neuschwand sowie an der Teilrevision des Zonenplans wird festgehalten. Zudem stützt sich die Gemeinde auf Art. 7 des "Reglements über die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Emmen" bezüglich der Übergangsbestimmung zu Grundstücken, bei denen bereits ein rechtsgültiger Vorvertrag besteht.

Das Richtprojekt zum Bebauungsplan wurde 2014 auf der Grundlage eines Investorenwettbewerbs erarbeitet. Das öffentlich aufgelegte Planungsvorhaben ist das Resultat aus der anschliessenden Überarbeitung durch die Gemeinde Emmen, der öffentlichen Mitwirkung sowie der Vorprüfung durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern.

Die Anforderungen an einen Bebauungsplan gemäss PBG werden mit dem Bebauungsplan Neuschwand erfüllt. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 ebenfalls fest.

Antrag 2:

- a) Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Die verlangte Anpassung ist eine grundsätzliche inhaltliche Veränderung des Bebauungsplans und würde das Richtkonzept inkl. Bebauungsplan in Frage stellen.
- b) Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Die verlangte Reduktion der Baubereiche ist nicht wirtschaftlich. An den Baulinien und den anrechenbaren Gebäudeflächen wird festgehalten, damit dem Bauherrn eine minimale Flexibilität gewährleistet wird. Zudem ist das Verhältnis zwischen den bebaubaren Flächen und den Freiräumen im vorliegenden Bebauungsplan ausgewogen.
- c) Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Die verlangte Anpassung ist eine grundsätzliche inhaltliche Veränderung des Bebauungsplans.
- d) Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Die verlangte Anpassung ist eine grundsätzliche inhaltliche Veränderung des Bebauungsplans.
- e) Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Die verlangte Reduktion der Baubereiche ist nicht wirtschaftlich. Zudem ist das Verhältnis zwischen den bebaubaren Flächen und den Freiräumen im vorliegenden Bebauungsplan ausgewogen.
- f) Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Die verlangte Reduktion der Baubereiche ist nicht wirtschaftlich. Die mögliche Anzahl Geschosse ist für diesen zentralen Ort angemessen. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 ebenfalls fest.
Die Firsthöhen der Baubereiche 2 und 3 werden jedoch auf 456.50 M.ü.M. reduziert und somit dem Bauherrn bezüglich der Höhe kein Spielraum gewährt.
- g) Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Die verlangte Reduktion der Baubereiche ist nicht wirtschaftlich. Zudem sind die möglichen Höhen der Gebäude für diesen zentralen Ort angemessen. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 ebenfalls fest.

- h) Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Solange die für den angesprochenen Fussweg notwendige Dienstbarkeit zwischen den Grundstücks Nrn. 255 und 4000 besteht, wird an der Fusswegverbindung festgehalten.
- i) Keine gütliche Einigung. Der Antrag wird abgelehnt. Aufgrund dessen, dass die Anträge a – h abgelehnt werden, muss der Bebauungsplan nicht mehr öffentlich aufgelegt werden.

Beschluss Einspracheverhandlung

Bei den Anträgen 1 und 2 (a-i) konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat die Anträge zur Abweisung beantragen.

Die Einsprecher haben die Möglichkeit, bis am 31. Juli 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 3. Juli 2017

Für das Protokoll



David Wyss

Ergänzungen des Protokolls

Auszug aus dem Brief der Einsprecher vom 31. Juli 2017

Die Zonenplanänderung Herdschwand und der Bebauungsplan Neuschwand lagen vom 16. März bis 14. April 2017 öffentlich auf. Dagegen reichten die Unterzeichnenden fristgerecht Einsprache ein. Gemäss § 62 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat der Gemeinderat die Einsprachen zu prüfen und zu versuchen, diese gütlich zu erledigen. Am 3. Juli 2017 führte eine Gemeindevertretung unter der Leitung des Vorstehers der Direktion Bau und Umwelt mit den Einsprechenden eine Einspracheverhandlung durch. Das Protokoll zu dieser Einspracheverhandlung wurde den Einsprechenden am 11. Juli 2017 mit der Möglichkeit zugestellt, bis am 31. Juli 2017 Änderungsanträge zu stellen. Davon machen die Unterzeichnenden Gebrauch und halten mit Blick auf den weiteren Verfahrensverlauf folgende Klarstellungen und Präzisierungen fest:

- Das Einspracheprotokoll führt den Zeitpunkt, den Gegenstand und die Anwesenden korrekt an. Ebenso sind die Anträge der Einsprache richtig angeführt. Für die Begründung der Anträge wird auf die Einsprache verwiesen. Im Übrigen gibt das Protokoll einzig das Ergebnis der Einspracheverhandlung wieder, allerdings auch dieses nicht in allen Teilen korrekt. Damit fehlen wesentliche, seitens der Gemeindevertreter in der Verhandlung selbst festgehaltene Aussagen, die den Versuch einer gütlichen Erledigung der Einsprache zum vorneherein unmöglich machten. Dieses Vorgehen widerspricht übergeordnetem Recht und ist so nicht zu akzeptieren.
- Seitens der Gemeindevertretung wurde festgehalten, dass Anpassungen an der Planung bereits im Rahmen der Mitwirkung hätten verlangt werden müssen. Für solche Anpassungen sei es in der Phase des öffentlichen Auflage- und Einspracheverfahren zu spät. Dieses Verständnis widerspricht den gesetzlichen Vorgaben diametral. So sei einmal erwähnt, dass es den Einsprechenden einzig möglich war, zur ersten Fassung des Bebauungsplan, wie er dem Kanton ein erstes Mal zur Vorprüfung eingereicht wurde, von ihrem Mitwirkungsrecht gemäss § 6 Abs. 3 PBG Gebrauch zu machen. Dieses Mitwirkungsrecht haben die Einsprechenden mit ihrer Eingabe vom 12. Oktober 2015 genutzt. Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplans, wie er die Gemeinde dem Kanton zur zweiten Vorprüfung eingereicht hat, wurde den Einsprechenden gar nicht mehr zur Kenntnis gebracht. Daher steht den Einsprechenden in jedem Fall nochmals ein Mitwirkungsrecht zu. Zudem dient gerade das Auflage- und Einspracheverfahren dazu, die Anliegen der Nachbarschaft aufzunehmen und nach Möglichkeit eine Einigung zu suchen. Andernfalls werden die Regelung der §§ 6 Abs. 3 und 62 Abs. 1 jeglichen Sinns entleert.
- Seitens der Gemeindevertreter wurde klar festgehalten, dass bei der Überarbeitung des Bebauungsplans nach der ersten negativen Vorprüfung durch den Kanton der Auftrag bestanden habe, eine bestimmte Gesamtbruttogeschossfläche auf dem Areal zu realisieren. Das wird untermauert mit der Begründung der Ablehnung einzelner Eventualanträge im Einspracheprotokoll, wonach eine damit verlangte Reduktion der Baubereiche nicht wirtschaftlich sei (vgl. protokolliertes Ergebnis zu den Eventualanträgen 2b, 2e, 2f und 2g). Daraus ist abzuleiten, dass für Anpassungen keinerlei Raum bleibt. Besteht aber keine Bereitschaft und kein

Raum für eine Verständigungslösung, verkommt die Einspracheverhandlung zur formalen Alibiübung.

- Die Eventualanträge gemäss Einsprache (Ziffern 2a - 2i) wurden an der Einspracheverhandlung vorweg in globo abgelehnt bevor überhaupt auf einzelne Punkte dieser Anträge eingegangen werden konnte. Dieses Vorgehen befremdet und zeugt von einem schwer nachvollziehbaren Verständnis, was unter dem gesetzlich vorgeschriebenen Versuch, die Einsprachen gütlich zu erledigen, zu verstehen ist.
- Das Ergebnis der Einspracheverhandlung zum Eventualantrag 2f ist nicht korrekt wiedergegeben. Denn der Antrag wurde trotz der Ablehnung aller Eventualanträge bei Beginn der Behandlung dieser Eventualanträge an der Besprechung selbst nach längerer Beratung nicht zum vorneherein abgelehnt. In Aussicht gestellt wurde ausdrücklich eine Prüfung der Reduktion der Höhe der Baubereiche zumindest bei den beiden Baubereichen 2 und 3 auf 453 m.u.M. (gemäss Einspracheantrag), sodass bei diesen beiden Punktbauten nur noch drei statt vier vollständig sichtbare Geschosse realisiert werden könnten.

Die Einsprechenden dürfen in diesem Punkt aufgrund des Ablaufs der Einspracheverhandlung eine Beurteilung durch den antragstellenden Gemeinderat erwarten. Sie erwarten eine solche Beurteilung aufgrund des Einspracheverlaufs auch ausdrücklich, zumal sie an der Verhandlung klar zum Ausdruck gebracht haben, dass diese Geschossreduktion der zentrale Punkt ihrer Einsprache ist. Diese Forderung ist mit Blick auf die geplante Gesamtüberbauung in keiner Weise übermässig, gewährleistet nach wie vor eine hohe Dichte und gebietet sich - wie in der Einsprache und im Übrigen schon in der früheren Eingabe zur Mitwirkung mehrfach betont - mit Blick auf die Vorgabe im Bebauungsplan selbst ohnehin. Denn danach hat der Bebauungsplan in erster Linie eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität und eine hohe architektonische Qualität zu sichern und dabei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen (vgl. Art. 1 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Neuschwand). Beim nun vorliegenden Entwurf folgt die Abstufung der Firsthöhen der Punktbauten 2-5 aber einzig und allein der Hindernisbegrenzung, wie sie durch die Anflugschneise des Militärflugplatzes vorgegeben ist. Eine solche Planung trägt den örtlichen Gegebenheiten in keiner Weise Rechnung. Ein Übergang von urbaner Bauweise hin zu einer lockeren Einfamilienhausstruktur, welche Begründung beim Juryentscheid im Vordergrund stand, ist ebenso wenig erkennbar. Um diesen Aspekten, dem Terrainverlauf und den Besonnungsverhältnissen effektiv Rechnung zu tragen, sind die Oberkanten der Dachflächen bei den Baubereichen 2 und 3 bei der Kote von 453 m.ü.M. (und nicht bei 456,5 m.ü.M) zu limitieren. Eine solche Abtreppung der Bauhöhen nimmt den von Nordwesten nach Südosten abfallenden Terrainverlauf auf, berücksichtigt die benachbarte Bebauungssituation (1.1/2-geschossige Bauweise im Südwesten und 2 1/2-geschossige Bauweise im Nordwesten), führt zu einem harmonischeren Übergang und optimiert auch innerhalb der Neuüberbauung die Besonnung.

- Schliesslich ist festzuhalten, dass der in der Einsprache angeführte Antrag 2h an der Einspracheverhandlung im Beisein aller Einsprechenden gar nicht mehr behandelt worden ist. Daher kann dazu auch kein Ergebnis protokolliert sein.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Bemerkungen, gehen beim moderat formulierten Eventualantrag 2f von einer nochmaligen Prüfung im Sinn des (nicht protokollierten) Verhandlungsergebnisses aus und hoffen gerne weiterhin auf eine Verständigungslösung.

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Donnerstag, 29. Juni 2017 16.30 – 17:45 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Rolf Stähli, Komitee "Herdschwand erhalten – zum Nutzen aller"
Thomas Fueter, Komitee "Herdschwand erhalten – zum Nutzen aller"
Benedikt Schneider, Komitee "Herdschwand erhalten – zum Nutzen aller"

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 6. April 2017

durch das Komitee Herdschwand erhalten – zum Nutzen aller

gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans

Legitimation

Das Komitee "Herdschwand erhalten – zum Nutzen aller" ist nicht legitimiert, Einsprache gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans zu erheben. Dem Komitee ist dies bewusst und der Entscheid wird akzeptiert.

Aufgrund dessen behandelt die Gemeinde die Einsprache als Stellungnahme.

Stellungnahme Komitee

Antrag 1:

Es ist ein Sonnen- und Schattenwurfdiagramm zu erstellen und die Wohnhygiene sowie die Lebensqualität der ganzen Bebauung ist neu zu beurteilen.

Antrag 2:

Der Riegelbau ist in mehrere Gebäude aufzulösen zwecks Verbesserung der Besonnung und Steigerung der Wohnqualität.

Antrag 3:

Der Erhalt weiterer bereits bestehender Gebäude ist zu prüfen.

Antrag 4:

Soweit neue Gebäude erstellt werden, sind strengere Energiemassnahmen vorzuschreiben.

Antrag 5:

Eine Einbahnlösung zur verkehrsmässigen Erschliessung der Bebauung ist zusammen mit den Anwohnern der beiden Oberhofstrassen Nord und Süd zu prüfen.

Antrag 6:

Es ist keine übermässig reduzierte Anzahl der Parkplätze vorzusehen.

Antrag 7:

Die Bäume 7 und 9 sind zu erhalten, da schützenswert.

Antrag 8:

Ein maximaler Schallschutz durch entsprechende Schallschutzfenster und indirekte Belüftung der Räume ist vorzuschreiben.

Begründungen

Siehe Stellungnahme vom 8. April 2017.

Stellungnahme der Gemeinde

Antrag 1:

Das erstellte Schattenwurfdiagramm liegt dem Protokoll bei. Die kantonalen Bestimmungen bezüglich der Wohnhygiene werden eingehalten.

Antrag 2:

Vier Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss sind für diese zentrale Lage angemessen. Zudem wird mit diesen Gebäudevolumen der geforderten Innenverdichtung Rechnung getragen. Weiter ist das Verhältnis zwischen den bebaubaren Flächen und den Freiräumen im vorliegenden Bebauungsplan ausgewogen. Dies hält der Kanton ebenfalls in seinem Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 fest.

Antrag 3:

Die Bausubstanz der Gebäude ist in einem schlechten Zustand. Durch die infolge der geschützten Bäume notwendige Reduktion der Reiheneinheiten von elf auf acht wurde eine Umnutzung des bestehenden Personalhauses Herdswand für den Entwickler wieder aktuell. Das Personalhaus muss jedoch vollständig renoviert werden.

Antrag 4:

Die Anforderungen der Gemeinde bezüglich Energie werden mit Art. 25 der Sonderbauvorschriften erfüllt.

Antrag 5:

An der Erschliessung Oberhofstrasse Süd wird festgehalten. Die Oberhofstrasse genügt auch mit dem zusätzlichen Verkehr durch die Wohnüberbauung Neuschwand den Anforderungen gemäss Schweizer Norm. Sowohl im bestehenden, wie auch im zukünftigen Zustand weist die Oberhofstrasse, neben teils knappen Sichtweiten für Geschwindigkeiten von 50 km/h, keine massgebenden Sicherheitsdefizite auf. Durch die Realisierung einer Tempo 30-Zone wird unabhängig von der Wohnüberbauung Neuschwand mit einer Verbesserung der Verkehrssicherheit gegenüber bisher gerechnet. Die Erschliessung der Wohnüberbauung wird aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch beurteilt.

Antrag 6:

Durch die Nähe des Grundstücks zu den Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholungsgebieten sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bus- und S-Bahnhaltestellen) ist die Reduktion der Parkplätze auf 60-80% des Normbedarfs gerechtfertigt.

Zudem muss gemäss Art. 9 der SBV das vorliegende Mobilitätskonzept vor Erteilung der ersten Baubewilligung konkretisiert werden.

Antrag 7:

Die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan werden so angepasst, dass der Baum 7 erhalten werden soll. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweises gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

Baum 9 ist gemäss der Verordnung zum Schutze von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen nicht geschützt und muss aufgrund des Baubereichs 2 gefällt werden. Jedoch wird für diesen Baum im Bebauungsplanareal Ersatz geschaffen.

Antrag 8:

Die Auswirkungen des zukünftig zunehmenden Fluglärms können aufgrund der Unklarheit bezüglich den Flugbewegungen noch nicht abgeschätzt werden. Im Rahmen der Bauprojekte müssen jeweils die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Das Komitee hat die Möglichkeit, bis am 31. Juli 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 29. Juni 2017

Für das Protokoll



David Wyss

Beilagen:

- Schattenwurfdiagramm

Ergänzung des Protokolls aufgrund des Schreibens des Komitees vom 21. Juli 2017

Schreiben des Komitees

- **Zu Antrag 1**

Wie versprochen wurde uns das Schattendiagramm zugestellt, allerdings nur per 21. März, 21. Juni und 21. September bis 18.00 Uhr zugestellt. Wir sind der Ansicht, dass dies unvollständig ist und daher wesentliche Tatsachen unterdrückt werden. Die zugestellten Auszüge des Schattendiagramms lassen erahnen, dass es in den Wintermonaten, als auch an den Abenden kaum oder keine Sonneneinstrahlung in grossen Teilen der Siedlung geben wird. Wir beantragen daher die Herausgabe und die Veröffentlichung (zumindest im Bericht und Antrag vor dem Einwohnerrat) des kompletten Schattendiagramms für 12 Monate von 6.00 Uhr bis 21.00 Uhr. Zudem beantragen wir, dass der durch bestehende Bauten oberhalb der Hangkrete reduzierte Horizont ebenfalls im Schattendiagramm aufzunehmen ist (z.B. Wohnbauten Frohes Alter an der Herdswandstrasse und weiteren Bauten im Westen und Nordwesten).

Die kantonale Bestimmung zur Wohnhygiene wurde im ersten eingereichten Bebauungsplan nicht eingehalten. Es wurden 19 Wohnungen in verbotener Ausrichtung geplant, was unter anderem auch zur Rückweisung und Abbruch der Vorprüfung geführt hat. Wie das Schattendiagramm zeigt bzw. bei vollständiger Auflage zeigen würde, ist die Wohnqualität trotz der Anpassungen weiterhin zumindest an der Grenze des zulässigen und führt sicher nicht zu einem qualitativen Wachstum der Gemeinde Emmen.

- **Zu Antrag 3**

Die angeführte schlechte Bausubstanz der Gebäude des Betagtenzentrums wurde bis heute noch nie wirklich unabhängig untersucht und ist eine reine, nicht belegte Behauptung. (Die aus dem Jahre 1997 genannte Summe von 30 Mio. war für eine komplette Erneuerung als Alters und Pflegeheim berechnet worden.)

Wenn nun aber eine Renovation des Personalhauses möglich und sinnvoll ist, kann auch die übrige Bausubstanz nicht in einem schlechten Zustand sein. Es trifft aber zu, dass der Unterhalt der Gebäude vernachlässigt wurde, so dass für den Fall der Weiternutzung der Gebäude gewisse Sanierungen anstehen. Die Gemeinde hat für alle Gebäude einen Betrag von 1. 4 Mio. Franken errechnet, um die notwendigen Sanierungen vorzunehmen. Auch diese Zahl wurde nie von unabhängiger Seite überprüft und basiert auf groben Annahmen bzw. ist lediglich eine Ersteinschätzung.

Wir beantragen daher eine gemeindeunabhängige Prüfung durch Bauexperten bezüglich dieser immer wieder erwähnten schlechten Bausubstanz, mit welchem der Abriss und Verkauf dem Bürger gegenüber begründet wird.

Stellungnahme der Gemeinde

- **Zu Antrag 1**

Das zugestellte Schattenwurfdiagramm mit den Sonnenständen vom 21. März, 21. Juni und 21. September entspricht gemäss dem Architekten des Richtkonzepts Neuschwand der Regel. Das Schattenwurfdiagramm wird demzufolge nicht ergänzt.

- **Zu Antrag 3**

Es wird auf den Bericht und Antrag 25/17 betreffend Rückbau des Betagtenzentrums Herdswand verwiesen.

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Dienstag, 27. Juni 2017 09.00 – 09:30 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Rolf Steiner, Grundeigentümer Parz. Nr. 1130
Beatrice Steiner-Schacher, Grundeigentümerin Parz. Nr. 1130

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 27. März 2017

durch Rolf Steiner, Grundeigentümer Parz. Nr. 1130

**gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans im Gebiet
Herdschwand**

Anträge:

1. Auch der nördliche Teil der Hecke beim Bildstock bleibt erhalten.

Begründung:

Diese Hecke ist seit dem 17.8.1982 geschützt (Verordnung zum Schutz von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen). Die bestehende Fusswegverbindung kann an gleicher Stelle wie bisher renoviert oder neu erstellt werden.

Ergebnisse Einspracheverhandlung:

Die Forderungen werden bereits im öffentlich aufgelegten Bebauungsplan erfüllt. Die definitive Ausgestaltung der Umgebung muss vom Bauherrn im Rahmen des Bauprojektes aufgezeigt werden. Der Einsprecher begrüsst diesbezüglich eine frühzeitige Kontaktaufnahme durch den Bauherrn. Weiter begrüsst der Einsprecher eine Kontaktaufnahme durch den Bauherrn bezüglich des zukünftigen Unterhalts der Hecke entlang der Grenze der Grundstücks Nrn. 255 und 1130.

Beschluss Einspracheverhandlung:

Die Einsprache wird vom Einsprecher zurückgezogen. Der Rückzug wird mit einem Schreiben vom Einsprecher an den Gemeinderat schriftlich bestätigt.

Der Einsprecher wird gebeten, das Rückzugsschreiben bis am **14. Juli 2017** dem Gemeinderat zuzustellen.

Emmenbrücke, 27. Juni 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Montag, 3. Juli 2017 13:30 – 14:10 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Elias Vogler, VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 24. März 2017

durch VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern

gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Antrag 1:

Die ganze Überbauung soll als 2000 Watt Areal zertifiziert werden.

Antrag 2:

Die Parkplatzreduktion, entsprechend der VSS Norm, soll für Bewohnende und Besuchende 60% betragen.

Antrag 3:

Es sind konkrete Carsharing Parkplätze vorzusehen.

Antrag 4:

Alle Veloabstellplätze sind zu überdachen.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 24. März 2017

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Antrag 1:

Der Antrag wird zurückgezogen. Die Anforderungen der Gemeinde werden mit dem Art. 25 der Sonderbauvorschriften erfüllt. Zudem ist ein 2000 Watt Areal nur mit einer Mischnutzung realisierbar.

Antrag 2:

Die Gemeinde hat eine Reduktion auf 60 – 70% des Normbedarfs geprüft. An den Bestimmungen gemäss Art. 10 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (60 – 80% des Normbedarfs) wird jedoch festgehalten.

Antrag 3:

Der Antrag wird zurückgezogen. Mit Art. 9 der Sonderbauvorschriften wird dem Antrag genügend Rechnung getragen.

Antrag 4:

Dem Antrag wird zugestimmt. Art. 12 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften wird folgedermassen angepasst:
1/3 der erforderlichen Abstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) sind gemäss Situationsplan in der Nähe der Hauszugänge zu platzieren. Die Abstellplätze sind zu überdachen.

Beschluss Einspracheverhandlung:

Die Anträge 1 und 3 werden vom Einsprecher zurückgezogen. Falls der Antrag 2 vom Einsprecher nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung dieses Antrags. Dem Antrag 4 wird zugestimmt und ist somit gütlich erledigt. Der Rückzug der einzelnen Anträge muss der Gemeinde schriftlich bestätigt werden.

Der Einsprecher hat die Möglichkeit, bis am 31. Juli 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie das Rückzugsschreiben der einzelnen Anträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 3. Juli 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Montag, 3. Juli 2017 08:30 – 09:45 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Thomas Wicki, Grundeigentümer Parz. Nrn. 1360 und 2660
Bruno Meier, Rechtsanwalt, Grafenaustrasse 7, 6300 Zug

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 13. April 2017

durch Thomas Wicki, Grundeigentümer Parz. Nrn. 1360 und 2660

gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Antrag 1:

Die geplante verkehrstechnische Haupterschliessung (insbesondere der Parkplätze) des vom Bebauungsplan „Neuschwand“ erfassten Gebietes (insbesondere Parzelle 255) sei in Aufhebung bzw. Abänderung des Bebauungsplanes nicht über die Oberhofstrasse Süd (und u.a. Teile der Parzellen 1222, 2544, 1350, 2545, 1221, 2660, 2659, 2640, 2437, 2637, 3086, 2636) ab Schützenmattstrasse zu führen, sondern über die Oberhofstrasse Nord (insbesondere Parzelle 2509).

Antrag 2:

Art. 11 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplanes sei insofern aufzuheben, als damit eine Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über die Oberhofstrasse Süd angeordnet bzw. bewilligt wird.

Antrag 3:

Es sei eine neutrale Expertise über die strassentechnischen Erschliessungszustände und Erschliessungsmöglichkeiten des vom Bebauungsplan erfassten Gebietes anzuordnen, insbesondere zur Frage, ob die Oberhofstrasse Süd eine hinreichende Sicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer bietet beim absehbaren Mehrverkehr durch die geplante Neunutzung der Parzelle 255.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 13. April 2017

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Antrag 1:

An der Erschliessung über die Oberhofstrasse Süd wird festgehalten. Die Oberhofstrasse Süd ist seit März 2008 als Gemeindestrasse 3. Ordnung im Strassenverzeichnis verzeichnet und kann so von jedermann befahren werden. Der bauliche und betriebliche Unterhalt der Strasse wird mindestens seit 2008 durch die Gemeinde ausgeführt.

Der Eintrag des Fahrwegrechts z.G. 255 z.L. Nr. 2509 ist, wenn überhaupt, materiell nur in Bezug auf einzelne Teilflächen von Nr. 255 gerechtfertigt. Die Gemeinde hat eine Risikoabwägung zwischen der Erschliessung Oberhofstrasse Nord und Oberhofstrasse Süd gemacht. Aufgrund dessen, dass die Oberhofstrasse Süd eine Gemeindestrasse 3. Ordnung ist, wird an der Erschliessung Oberhofstrasse Süd festgehalten.

Antrag 2:

An der Erschliessung über die Oberhofstrasse Süd wird festgehalten. Die Oberhofstrasse Süd ist seit März 2008 als Gemeindestrasse 3. Ordnung im Strassenverzeichnis verzeichnet und kann so von jedermann befahren werden. Der bauliche und betriebliche Unterhalt der Strasse wird mindestens seit 2008 durch die Gemeinde ausgeführt.

Der Eintrag des Fahrwegrechts z.G. 255 z.L. Nr. 2509 ist, wenn überhaupt, materiell nur in Bezug auf einzelne Teilflächen von Nr. 255 gerechtfertigt. Die Gemeinde hat eine Risikoabwägung zwischen der Erschliessung Oberhofstrasse Nord und Oberhofstrasse Süd gemacht. Aufgrund dessen, dass die Oberhofstrasse Süd eine Gemeindestrasse 3. Ordnung ist, wird an der Erschliessung Oberhofstrasse Süd festgehalten.

Antrag 3:

Von einem Verkehrsplanungsbüro wurde ein neutrales Verkehrsgutachten erstellt. Das Fazit des Verkehrsgutachtens lautet, dass die Oberhofstrasse auch mit dem zusätzlichen Verkehr durch die Wohnüberbauung Neuschwand den Anforderungen gemäss Schweizer Norm genügt. Sowohl im bestehenden, wie auch im zukünftigen Zustand weist die Oberhofstrasse, neben teils knappen Sichtweiten für Geschwindigkeiten von 50 km/h, keine massgebenden Sicherheitsdefizite auf. Durch die Realisierung einer Tempo 30-Zone wird unabhängig von der Wohnüberbauung Neuschwand mit einer Verbesserung der Verkehrssicherheit gegenüber bisher gerechnet. Die Erschliessung der Wohnüberbauung wird aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch beurteilt.

Der Gemeinderat erteilte dem Departement Tiefbau und Werke den Auftrag, mit der Projektierung einer Tempo-30-Zone auf der Oberhofstrasse Süd zu starten. Das Verfahren für die Einführung einer Tempo-30-Zone schreibt eine öffentliche Auflage vor.

Beschluss Einspracheverhandlung

Die Einsprecher werden gebeten, der Gemeinde bis am 31. Juli 2017 eine Rückmeldung zu geben, ob sie mit den oben aufgeführten Ergebnissen einverstanden sind und die Einsprache oder evtl. einzelne Anträge zurückgezogen werden. Wird die Einsprache bzw. einzelne Anträge nicht zurückgezogen, wird der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Einsprache bzw. einzelne Anträge zur Abweisung beantragen.

Zudem haben die Einsprecher die Möglichkeit, bis am 31. Juli 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen.

Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der Einsprache sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 3. Juli 2017

Für das Protokoll



David Wyss

Beilage:

- Verkehrsgutachten Oberhofstrasse Süd, AKP

Ergänzungen des Protokolls

Auszug aus dem Email von Herr Bruno Meier vom 4. Juli 2017

An der gestrigen Einspracheverhandlung wurde ausgeführt, dass die Oberhofstrasse mit Verwaltungsakten von 2003 und 2008 dem öffentlichen Gebrauch gewidmet wurde. Leider kann ich die entsprechenden Unterlagen nicht auf dem Web finden und wäre Ihnen für die Zustellung entsprechender Unterlagen dankbar. Es geht mir darum, nachvollziehen zu können, was für konkrete Beschlüsse und weitere Verwaltungshandlungen diesbezüglich erfolgt sind (inklusive deren Wortlaut).

Antwort der Gemeinde mit dem Mail vom 20. Juli 2017

Die Oberhofstrasse Süd wurde im Jahr 2008 als Gemeindestrasse 3. Klasse eingereiht. Möglicherweise hat der Gemeinderat keinen separaten Beschluss über die Öffentlicherklärung der Strasse erlassen, nachdem die Anstösser mit der Einreihung einverstanden waren. Dies ist nicht von Bedeutung, da die Widmung einer Strasse zum Gemeingebrauch auch formlos erfolgen kann und das Einverständnis des Eigentümers mit der Widmung seiner im Privateigentum stehenden Strasse zum Gemeingebrauch keiner besonderen Form bedarf (BGer 15. August 2012, 5A_348/2012, E. 4.3.2).

Spätestens seit dem Jahr 2008 hat die Gemeinde Emmen sämtliche Lasten (Winterdienst, Unterhalt, Entsorgung) an der Oberhofstrasse Süd übernommen. Die Anstösser leisten hierfür keine Beiträge. Die Anstösser haben im Gegenzug die Benutzung der Strasse durch die Allgemeinheit geduldet. Die Oberhofstrasse Süd ist daher als öffentliche Strasse zu qualifizieren.

Auszug aus dem Brief von Bruno Meier vom 27. Juli 2017

Anlässlich der Verhandlung vom 3. Juli 2017 bestätigten Sie meine eigenen Feststellungen, dass es auf dem Grundbuchamt keine Belege gibt, dass zu Gunsten der Parzelle 255 je ein Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzellen meines Klienten vereinbart wurde. Das (ohnehin in seinem Umfang nicht definierte) „Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg zugunsten Nr. 255" wurde deshalb offensichtlich irrtümlich zulasten von Parzellen 1360 und 2660 im Grundbuch eingetragen.

Mein Klient behält sich deshalb ausdrücklich vor, eine Grundbuchberichtigungsklage einzureichen, insbesondere wenn sich die Gemeinde Emmen weiterhin auf den Standpunkt stellen sollte, es bestünde ein unbeschränktes Erschliessungsrecht der Parzelle 255 über die Oberhofstrasse, welche nach wie vor Eigentum der direkten Anstösser ist. Mithin fehlte auch jede Grundlage, von einer privatrechtlichen Duldungspflicht im Zusammenhang mit der beabsichtigten neuen und intensiveren Nutzung der Parzelle 255 auszugehen.

Die Gemeinde als Eigentümer der Parzelle 255 kann auch nicht einen guten Glauben geltend machen. Es hat nie eine Handänderung stattgefunden, so dass es der Gemeinde klar sein musste, dass ein entsprechendes Wegrecht zu keinem Zeitpunkt mit den Anstössern als Eigentümer der Oberhofstrasse vereinbart wurde.

Im einem Rechtsstreit würde denn auch darauf bestanden, dass abgeklärt wird, wann ein Wegrecht zugunsten von Parzelle 255 eingetragen wurde und wie dieser Eintrag zustande kam. Weil keine Belege vorhanden sind, steht insbesondere die Frage im Raum, ob hier durch ohne Rechtsgrundlage versucht wurde, sich ein Recht anzueignen.

Das zugestellte Verkehrsgutachten belegt zudem, dass die beabsichtigte Mehrnutzung der Parzelle 255 zu einer rechtlich anderen Qualifizierung der Oberhofstrasse führen würde, nämlich von einer Quartierserschliessungsstrasse aufgrund der intensiveren Nutzung durch Eigentümer und Besucher der Parzelle 255 zu einer Quartiersammelstrasse. Damit verbunden ist eine neue und intensivere Nutzung, gegen die sich mein Klient von Anfang an zur Wehr gesetzt hat. Damit ist auch ein „Ersitzen“ der neuen Nutzung zum vornherein ausgeschlossen.

Entsprechend würde mein Klient im Fall einer eigenmächtigen Nutzungsaufnahme insbesondere durch Baustellenverkehr auch zivilrechtlich dagegen vorgehen und eine richterliche Beurteilung (samt vorsorglichen Massnahmen) verlangen.

Unbehelflich ist auch Ihr Zitieren des Bundesgerichtsentscheides aus dem Jahr 2012. Ob eine Strasse formlos dem Gemeingebrauch gewidmet werden kann, bestimmt das kantonale Recht. In Bezug auf den Kanton Luzern hat das Kantonsgericht im Fall 1B 16 49/25.1.2017 ausdrücklich festgehalten, dass eine formlose Widmung im Kanton Luzern ausser Betracht fällt (und deshalb der von Ihnen zitierte Bundesgerichtsentscheid den Kanton Zürich betreffend irrelevant ist), sondern diesbezüglich ein formeller Verwaltungsakt notwendig ist. Die Auflistung der Oberhofstrasse in einem Verzeichnis stellt nicht einen solchen Verwaltungsakt dar; bezeichnenderweise ist ein solcher formeller Beschluss 2008 explizit vorbehalten worden. Wie Sie auch ausführen, liegt dieser Beschluss aber nicht vor, weshalb ich ihn ja auch nicht gefunden habe.

Damit ergibt sich, dass die Oberhofstrasse nicht in den Gemeingebrauch überführt wurde und in Bezug auf Parzelle 255 deshalb auch kein Erschliessungsrecht für die geplante Mehrnutzung über die Oberhofstrasse unter diesem Titel abgeleitet werden kann.

Unter diesen Umständen brauche ich nicht weiter auszuführen, dass auch die Annahmen über die angeblich zu erwartende „Reduktion“ des Verkehrsaufkommens gegenüber den üblichen Berechnungsgrundlagen bei der geplanten Wohnungsdichte bestritten wird. Die Bevölkerungsstruktur in Emmen/Emmenbrücke (insbesondere auch in der Umgebung der Einkaufszentren) ist dabei überhaupt nicht berücksichtigt worden.

Dass die besonders stark vertretene Bevölkerungsgruppe grössten Wert auf den motorisierten Individualverkehr legt, ist bekannt. Es fehlt jede Grundlage für die Annahme, dass sich bei der geplanten Überbauung diesbezüglich etwas ändern sollte.

Mein Klient hält aus all diesen Gründen deshalb an der Einsprache fest. Einen Meinungsumschwung könnte allenfalls nur herbeiführen, wenn dem Mehrverkehr z.B. durch eine Einbahnregelung in Bezug auf die Tiefgarage der Parzelle 255 begegnet würde. Entgegen den Darstellungsversuchen besteht für eine

Verwendung der planerischen bereits ausgewiesenen und gesicherten Zufahrt im Nordosten keine rechtlich mindere Grundlage im Vergleich zur Situation bei der Oberhofstrasse.

Ebenso müssten im Voraus verbindliche Zusicherungen bezüglich der Regelung der Verhältnisse während einer Bauphase vorliegen.

Antwort der Gemeinde

Damit die Oberhofstrasse Süd dem Gemeingebrauch gewidmet und somit rechtlich erschlossen ist, wird die Öffentlicherklärung gemäss § 13 und 14 Strassengesetz nachgeholt.

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Dienstag, 4. Juli 2017 08:30 – 08:45 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Robert Widmer, Grundeigentümer Parz. Nr. 257

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 14. April 2017

**durch Gabriela Widmer-Ruckli, Grundeigentümerin Parz. Nr. 257 und
Robert Widmer, Grundeigentümer Parz. Nr. 257**

gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans

Antrag / Begründung

Den Unterlagen kann entnommen werden, dass das ehemalige Personalhaus; welches aktuell via Herdschwandstrasse erschlossen ist; umgebaut werden soll. Wie der dazu notwendige Werkverkehr zu erfolgen hat, wird nicht beschrieben.

Wir betrachten die Zufahrt und Wegfahrt über die Herdschwandstrasse 20 als problematisch, handelt es sich hier um eine Privatstrasse, welche für den Bau- und Werkverkehr nicht geeignet ist. Dies betrifft sowohl die Belastung der Strasse wie auch die vorhandene Breite. Wir verweisen dazu auch auf unser Schreiben vom 14. Oktober 2015.

Wir machen deshalb eine vorsorgliche Einsprache gegen einen möglichen Werkverkehr über die Herdschwandstrasse 20 und stellen deshalb Antrag, dass der Werkverkehr ausschliesslich über die Oberhofstrasse abgewickelt wird.

Ergebniss Einspracheverhandlung

Mit der Einreichung vom Baugesuch für das Bauprojekt muss der Bauherr in einem Konzept aufzeigen, über welche Strassen der Bauverkehr erschlossen wird. Auf Stufe Bebauungsplan muss die Erschliessung für den Bauverkehr noch nicht aufgezeigt werden.

Der Einsprecher kann im Rahmen der öffentlichen Auflage des Baugesuches Einsprache gegen den Bauverkehr erheben. Die öffentliche Auflage wird im Aushang der Gemeinde Emmen bekannt gemacht. Der Einsprecher muss gemäss den kantonalen Bestimmungen nicht separat angeschrieben werden.

Beschluss Einspracheverhandlung

Sofern die Einsprache nicht zurückgezogen wird, empfiehlt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Einsprache zur Abweisung. Der Rückzug der Einsprache muss vom Einsprecher mit einem Schreiben an die Gemeinde bis am 21. Juli 2017 schriftlich bestätigt werden.

Zudem besteht die Möglichkeit, Änderungswünsche des Protokolls bis am 21. Juli 2017 zu beantragen.

Emmenbrücke, 4. Juli 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Montag, 3. Juli 2017 16:30 – 16:45 Uhr

Anwesende

Einsprecher: Theres Wittwer-von Allmen, Grundeigentümerin Parz. Nr. 4000
Erwin Wittwer, Grundeigentümer Parz. Nr. 4000

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 20. März 2017

**durch Theres Wittwer-von Allmen, Grundeigentümerin Parz. Nr. 4000 und
Erwin Wittwer, Grundeigentümer Parz. Nr. 4000**

gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans

Antrag/Begründung

Leider mussten wir mit Erstaunen feststellen, dass im überarbeiteten Bebauungsplan Neuschwand vom 10. Februar 2017 den Rollstuhlweg über unser Grundstück gegenüber dem Bebauungsplan vom 12. August 2015 erneut eingetragen wurde.

Wie wir Ihnen bereits mit Schreiben vom 10. Juli 2014 mitgeteilt haben, besteht seit dem 16. Oktober 1996 ein Dienstbarkeitsvertrag (öffentlicher Gehweg/Rollstuhlrampe) der auf einer Länge von 20 m über unser Grundstück zum damaligen Alters- und Pflegeheim Herdschwand führt. Darin wird explizit festgehalten, dass die Eigentümer der Parzelle 4000 (vormals Parzelle 257) die Zustimmung für den Bau und Betrieb eines öffentlichen Gehweges nur als Zugang zum Alters- und Pflegeheim Herdschwand dulden. Da mit dem Rückbau des Alters- und Pflegeheims die Notwendigkeit dieser Rollstuhlrampe als Zugang zum Heim nicht mehr gegeben ist beantragen wir die definitive Löschung dieses Dienstbarkeitsvertrages und Rückbau derselben, spätestens auf den Termin der Überbauung «Neuschwand» oder bei definitiver Veräusserung der Parzelle 255 sowie eventueller Zweckentfremdung der bestehenden Bauten.

Ergebnis Einspracheverhandlung

Der Fussweg über das Grundstück Nr. 4000 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Neuschwand. Zudem ist die angesprochene Dienstbarkeit eine privatrechtliche Angelegenheit. Aus diesem Grund kann mangels Zuständigkeit nicht auf die Einsprache eingetreten werden.

Sofern die Einsprecher die Dienstbarkeit löschen möchten, müssen Sie dies beim Grundbuchamt beantragen. Auf Seiten der Gemeinde ist der Bereich Immobilien (Bruno Odermatt) für die Dienstbarkeit zuständig.

Beschluss Einspracheverhandlung

Auf die Einsprache kann nicht eingetreten werden. Sofern die Einsprache von den Einsprechern nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat das Nichteintreten auf die Einsprache mangels Zuständigkeit.

Wird die Einsprache zurückgezogen, muss dies der Gemeinde schriftlich bestätigt werden.

Die Einsprecher haben die Möglichkeit, bis am 31. Juli 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der Einsprache sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 3. Juli 2017

Für das Protokoll



David Wyss