



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

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

**Per E-Mail**  
Gemeinderat Emmen

Luzern, 24. August 2022 WB/JAD  
2022-374

**Gemeinde Emmen, Teilrevision der Ortsplanung, Umzonung Parzellen  
Nrn. 259 und 3308 (Gebiet Rosenau), 2022**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 16. Mai 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dabei soll die Umzonung der Parzellen Nrn. 259 und 3308 (Gebiet Rosenau) von der Sonderbauzone Gärtnerei bzw. der Grünzone in die Zone für öffentliche Zwecke in der Vorprüfung prioritär behandelt werden, weil dieses Teilgeschäft für die Gemeinde Emmen eine erhöhte Dringlichkeit hat. Mit E-Mail der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 17. Mai 2022 bestätigte die Dienststelle rawi der Gemeinde Emmen, dass das Umzonungsgesuch von der Gesamtrevision der Ortsplanung antragsgemäss abgetrennt wird. Wir äussern uns dazu wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen stammt aus dem Jahr 1997 (RRE Nr. 1716 vom 4. Juli 1997). Seither genehmigte der Regierungsrat mehrere Planungsänderungen. Die letzte Planungsänderung betreffend Änderung des Zonenplans und Bebauungsplan Alte Kanzlei wurde mit Entscheid Nr. 491 am 12. April 2022 genehmigt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Areals Rosenau (Parzellen Nrn. 259 und 3308) für öffentliche Zwecke (Neubau Schulanlage) geschaffen werden.

## **2. Beurteilungsdokumente**

Vorzuprüfen ist der Teilzonenplan Rosenau (1:2'000), Entwurf vom 21. März 2022.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 11. April 2022;
- Planungsbericht «Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen» vom 11. April 2022;
- Technischer Bericht Schulraumplanung vom 3. März 2021;
- Schulbelegungskonzept 2020-2030 vom 29. Januar 2020;
- Städtebauliches Gesamtkonzept Emmen vom 11. November 2019;
- Siedlungsleitbild (SLB) vom 16. April 2014;
- Bau- und Zonenreglement inkl. Erläuterungen Entwurf vom 11. April 2022.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann der Ziffer B. entnommen werden.

## **3. Vernehmlassungsverfahren**

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: William Barbosa, 041 228 51 93) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 31. Mai 2022;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da und BKD-arch) am 31. Mai 2022 und am 19. Mai 2022;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 3. Juni 2022;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 8. Juni 2022.

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, Projektbeschreibung**

Die Parzellen Nrn. 259 und 3308 umfassen eine Fläche von rund 1.7 ha und liegen in der Sonderbauzone Gärtnerei bzw. in der Grünzone (rund 300 m<sup>2</sup>). Das Gebiet grenzt im Süden an die Spezielle Wohnzone (Quartier Feldbreite), im Osten an die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Hallenbad Mooshüsli), im Norden und im Westen an die Zone für öffentliche Zwecke (Pumtrack Emmen bzw. Berufsbildungszentrum [BBZ] Wirtschaft, Informatik und Technik Emmen) sowie an den Härdschwandwald.

Gemäss Planungsbericht ist der Betrieb der Gärtnerei seit Jahren eingestellt. Das SLB Emmen (2014) sieht für dieses Areal eine Umstrukturierung vor. Das städtebauliche Gesamtkonzept (2019) ordnet das Gebiet Rosenau als Bestandteil des grossräumigen öffentlichen Raums Gersag, Rossmoos, Mooshüsli, Feldbreite ein. Wohn- bzw. Mischzonen sind nicht vorgesehen. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Gemeinde Emmen nimmt der Bedarf an Raum für öffentliche Nutzungen zu.

Aus dem technischen Bericht Schulraumplanung vom 3. März 2021 sowie aus dem Schulbelegungskonzept vom 29. Januar 2020 ergibt sich aufgrund der erwarteten Erhöhung der Schülerzahl ein zunehmendes Defizit an Schulraum. Deshalb ist gemäss Planungsbericht ein Neubaustandort erforderlich. Im Rahmen einer Standortevaluation wurden verschiedene Varianten geprüft. Die Gebiete Rosenau und Herdschwand wurden für eine neue Schulanlage als sehr gut geeignet beurteilt. Weiter sind gemäss Planungsbericht die aktuellen Baulandreserven innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Chilefeld für eine neue Schulanlage aus Platzgründen sowie aufgrund der nicht zentralen Lage unzweckmässig. Die Parzellen Nrn. 259 und 3308 (Gebiet Rosenau) dagegen sind gemäss Planungsbericht für eine Schulanlage aus topografischen und städtebaulichen Gründen bestens geeignet, nicht zuletzt aufgrund ihrer Nähe zu grösseren Entwicklungsgebieten in der Gemeinde. Zudem entsteht dadurch eine Verbindung zwischen dem BBZ und dem grossflächigen öffentlichen Raum, was Synergien zwischen den verschiedenen öffentlichen Bauten schafft.

## **2. Raumplanerische Beurteilung**

Für Umzonungen in die Zone für öffentliche Zwecke ist Art. 3 Abs. 4 RPG massgebend: Insbesondere sollen dabei regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden. Die Einrichtungen sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein, und nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.

Der Bedarfsnachweis liegt mit dem technischen Bericht Schulraumplanung vor, die Ausführungen der Gemeinde (vgl. Kap. B.1) sind aus übergeordneter Sicht nachvollziehbar. Als Gemeinde der Z3-Kategorie «urbane Gemeinde an Zentrum» gemäss Koordinationsaufgabe (KA) R1-5 des kantonalen Richtplans (KRP) stellt Emmen einen der Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung des Kantons dar. Im Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms Luzern ist Emmen als Zentrum des Entwicklungsgebiets «Luzern Nord» bezeichnet, gewisse Schlüsselareale der Agglomeration Luzern befinden sich in Emmen. Das Schulraumangebot ist daher entsprechend den übergeordneten Entwicklungszielen auszubauen und zweckmässig auszurichten. Der Bedarf ist aus kantonaler Sicht nachgewiesen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Emmen ihre Zone für öffentliche Zwecke überprüft. Ungünstig gelegene bzw. nicht mehr benötigte Flächen sollen um- bzw. ausgezont werden. Das Vorgehen ist zweckmässig. Zu den verbleibenden Reserven in der Zone für öffentliche Zwecke in Emmen-Dorf zeigt die Gemeinde nachvollziehbar auf, dass sie aus raumplanerischer Sicht als Schulstandorte ungeeignet sind. Die erfolgte Standortevaluation gemäss Schulbelegungskonzept ist aus kantonaler Sicht plausibel und raumplanerisch nachvollziehbar. Wir begrüssen die geplante Konzentration der Schulräume im Gebiet Rosenau, unter anderem aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr. Negative Auswirkungen aus umweltrechtlicher Sicht sind nicht erkennbar. Der Standort erweist sich daher als raumplanerisch zweckmässig.

Weiter handelt es sich vorliegend um eine brachliegende Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets Emmenbrücke. Deren Umnutzung entspricht dem Gebot der Schaffung von kompakten Siedlungen (Art. 1 Abs. 2b RPG) und trägt zu einer bodenschonenden Siedlungsentwicklung bei. Zudem befürworten wir die Lage in einem grossflächigen Raum für öffentliche Nutzungen. Dadurch können Synergien entstehen, was zu einer effizienten Nutzung der bestehenden Anlagen und somit zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden führt.

Im Ergebnis erweist sich das Gebiet Rosenau (Parzellen Nrn. 259 und 3308) als Schulstandort als recht- und zweckmässig. Die Umzonung der Parzellen Nrn. 259 und 3308 (rund 1.7 ha) von der Sonderbauzone Gärtnerei bzw. von der Grünzone in die Zone für öffentliche Zwecke ist recht- und zweckmässig.

### **3. Enteignung**

Auf den Parzellen Nrn. 259 und 3308 wird eine Überlagerung «Enteignungsrecht nach § 48 Abs. 3 PBG» festgelegt. Dadurch behält sich die Gemeinde Emmen die Möglichkeit vor, das Enteignungsrecht zu erhalten, sollte keine gütliche Einigung erreicht werden können. Das Vorgehen ist recht- und zweckmässig. Im Planungsbericht ist hinsichtlich eines möglichen künftigen Enteignungsverfahrens in einem separaten Kapitel das öffentliche Interesse an einer Enteignung aufzuzeigen sowie deren Zweck- und Verhältnismässigkeit zu begründen.

### **4. Teilzonenplan Rosenau (1:2'000)**

Es gibt nur einen Teilzonenplan mit dem Ergebnis, nicht aber einen Änderungsplan. Wir beantragen, die Unterlagen mit einem Änderungsplan zu ergänzen. Das erhöht die Nachvollziehbarkeit für die Stimmberechtigten.

Der Umgang mit der Grünzone im Bereich der Parzellen Nrn. 259 und 2391 wird im Planungsbericht nicht erwähnt. Entsprechende Ausführungen sind im Planungsbericht zu ergänzen.

Unklar ist zudem, weshalb der orientierende Planinhalt dargestellt wird, wenn dieser nicht geändert wird. Zudem ist die Markierung des Perimeters der Teilrevision zweckmässig, wenn neben den Änderungen auch orientierender Inhalt abgebildet wird. Die Darstellung des Teilzonenplans ist zu optimieren.

### **5. Bau- und Zonenreglement (BZR)**

Die Zuweisung des Gebiets Rosenau zur Nutzung 44 («Schule, Sport, Freizeit, Kultur») gemäss Art. 17 und Anhang A BZR ist zweckmässig.

Die Änderungen des BZR sind in einem separaten BZR- Auszug aufzubereiten, auf dem ein Genehmigungsvermerk des Regierungsrats angebracht werden kann.

### **6. Weitere Sachbereiche**

#### **6.1. Lärmschutz**

Die Dienststelle uwe beurteilt in ihrer Stellungnahme die Zuweisung des Gebiets Rosenau zur Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) kritisch. Schulen werden als lärmempfindliche Nutzungen gemäss geltendem Recht und gängiger Praxis der ES II zugeordnet. Im Gebiet Rosenau liegen keine Gründe für dessen Zuweisung zur ES III vor. Das Gebiet Rosenau ist der ES II zuzuordnen.

#### **6.2. Ökologischer Ausgleich**

Die Dienststelle lawa beantragt, im Planungsbericht zur Zonenplanänderung Rosenau ein Kapitel mit Natur und Landschaft inkl. ökologischem Ausgleich zu ergänzen. Die Forderung zum ökologischen Ausgleich sowie zur Förderung der Biodiversität basiert auf Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG). Im Fokus stehen Flächen der öffentlichen Hand. Wie der ökologische Ausgleich konkret aussehen soll, ist mit der Dienststelle lawa zu klären. Die Stellungnahme der Dienststelle lawa wird unterstützt. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

## C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Rosenau kann 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 Vorbehalten und Änderungsanträgen mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

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



Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Bereich Recht

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie

---

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur**

**Archäologie**

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

Raum und Wirtschaft (rawi)  
z.H. William Barbosa  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 19. Mai 2022

**Vernehmlassung Gemeinde Emmen, Teilrevision der Ortsplanung,  
Umzonung Parzellen Nrn. 259 und 3308; Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Barbosa  
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für das Zusenden der Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Emmen.

Die Kantonsarchäologie hat keine Einwände zu den vorgesehenen Änderungen am Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement.

Freundliche Grüsse



Angela Bucher, lic. phil.  
Leiterin archäologische Inventare und Planungen IPLU  
041 228 71 78  
angela.bucher@lu.ch

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur**

**Denkmalpflege und Archäologie**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 53 05  
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
z.H. William Barbosa  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 31. Mai 2022

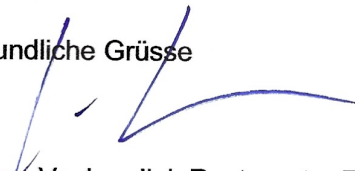
**Vernehmlassung Gemeinde Emmen, Teilrevision der Ortsplanung,  
Umzonung Parzellen Nrn. 259 und 3308; Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrter Herr Barbosa, lieber William

Besten Dank für das Zusenden der Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Emmen.

Die kantonale Denkmalpflege hat keine Einwände zu den vorgesehenen Änderungen am Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement.

Freundliche Grüsse

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



---

**Umwelt und Energie (uwe)**

**Zentrale Dienste**

Libellenrain 15  
Postfach 3439  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 60 60  
uwe@lu.ch  
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr William Barbosa  
Murbacherstrasse 21  
6003 Luzern

Luzern, 31. Mai 2022 rg

2022-1998

**Gemeinde Emmen, Teilrevision der Ortsplanung, Umzonung Parzellen  
Nrn. 259 und 3308 (Gebiet Rosenau), 2022, Vernehmlassung zur Vor-  
prüfung**

Sehr geehrter Herr Barbosa, geschätzter William

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 und beantragen, die nachfolgenden Bemerkungen und Anträge für die nachfolgende Planung verbindlich zu erklären.

**1.1. Lärm (Sebastian Veit)**

*Zonenplanrevision*

Die Umzonung im Gebiet Rosenau in eine Zone für öffentliche Zwecke soll der Gemeinde Emmen Erweiterungspotential für öffentliche Nutzungen z.B. Schulraumerweiterungen bieten. Der Perimeter schliesst nahtlos an bestehende Zonen für öffentliche Zwecke und Sport- und Freizeitanlagen an, welche lärmrechtlich der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet sind. Diese Einordnung lässt den Schluss zu, dass die Zuordnung des Gebietes Rosenau ebenfalls der Empfindlichkeit II zuzuweisen sei. Aus den zusätzlichen Anmerkungen der Gemeinde geht fälschlich hervor, dass die Zuordnung zur ESIII erfolgen soll. Aus lärmrechtlicher Sicht ergeben sich keine Bedenken bezüglich der Zonen- und Empfindlichkeitsstufenzuordnung II, da offenkundig kein Konfliktpotential gegenüber dem Standort besteht. Die sich aus der zukünftige Nutzung des Gebiets ergebenden lärmschutzrechtlichen Abklärungen sind, sofern erforderlich, im Rahmen des nachgeschalteten Planungsverfahrens zu erledigen.

Antrag:

Das Gebiet Rosenau ist der Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen durch die Fachbereiche Bodenschutz und Störfallvorsorge geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler  
Abteilungsleiter  
+41 41 228 6067  
ruedi.gubler@lu.ch



---

**Landwirtschaft und Wald (lawa)**

Centralstrasse 33  
Postfach  
6210 Sursee  
Telefon 041 349 74 00  
lawa@lu.ch  
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
William Barbosa  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Sursee, 3. Juni 2022 BAM

**STELLUNGNAHME**

**Gemeinde Emmen, Teilrevision der Ortsplanung, Umzonung Parzellen  
Nrn. 259 und 3308 (Gebiet Rosenau), 2022  
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Barbosa

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 17. Mai 2022 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

**Natur und Landschaft**

(Kontaktperson: Nora Aellen)

**Rosenau Parz. 259 GB Emmen**

Im Planungsbericht Rosenau fehlt ein Kapitel zu Natur und Landschaft inkl. ökologischen Ausgleich.

Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a).

**Antrag**

- Im Planungsbericht zur Einzonung Rosenau ist ein Kapitel mit Natur und Landschaft inkl. ökologischem Ausgleich zu ergänzen.

Die übrigen Fachbereiche haben keine Anmerkungen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



**Simona Kunz**

Abteilungsleiterin Zentrale Dienste

041 349 74 25

[simona.kunz@lu.ch](mailto:simona.kunz@lu.ch)



**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 William Barbosa  
Murbacherstrasse 21  
Postfach  
6002 Luzern

Kriens, 8. Juni 2022 dim/zeu/Su/DAr/DBI/KAA  
ID 22\_539 / 2022-294/ 2112.1654

**GEMEINDE EMMEN**

**Vernehmlassung; Teilrevision der Ortsplanung, Umzonung Parzellen  
Nrn. 259 und 3308 (Gebiet Rosenau), 2022**

Sehr geehrter Herr Barbosa  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 17. Mai 2022 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

**VERKEHR/KANTONSSTRASSE**

Aus Sicht Verkehr/Kantonsstrasse bestehen keine Einwände bzw. Bemerkungen zur eingereichten Zonenplanänderung im Gebiet Rosenau gemäss den vorliegenden Unterlagen.

**NATURGEFAHREN**

Aus Sicht Naturgefahren bestehen keine Einwände zur eingereichten Zonenplanänderung im Gebiet Rosenau gemäss den vorliegenden Unterlagen.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Erberto Di Mattia  
Teamleiter Planung Strassen

Urs Zehnder  
Abteilungsleiter Naturgefahren