

*44/23 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*

# Qualität EMMEN

## Revision der Ortsplanung



*betreffend*

*Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen, 2. Lesung im Einwohnerrat*

## Inhalt

0. Änderungen seit der 1. Lesung im Einwohnerrat.....	4
1. Einleitung.....	5
2. Ausgangslage .....	5
3. Prozess .....	6
3.1 Ablauf .....	6
3.2 Bisheriger Prozess .....	6
3.3 Anstehender Prozess.....	8
4. Überblick über das Gesamtpaket .....	8
5. Bau- und Zonenreglement.....	10
5.1 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement.....	10
5.2 Inhalte des Bau- und Zonenreglements.....	11
5.2.1 Änderungen aufgrund der 1. Lesung im Einwohnerrat .....	12
5.2.2 Weitere Änderungen vor der 1. öffentlichen Auflage .....	15
5.2.3 Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage.....	17
5.2.4 Änderungen nach der 2. Öffentlichen Auflage .....	21
6. Zonenplan .....	23
6.1 Erläuterungen zum Zonenplan .....	23
6.2 Inhalte Zonenplan .....	23
6.2.1 Änderungen aufgrund der 1. Lesung im Einwohnerrat .....	26
6.2.2 Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage .....	27
6.2.3 Änderungen nach der 2. öffentlichen Auflage .....	34
6.3 Zugehörige Pläne und Teilgeschäfte .....	35
6.3.1 Plan zur Strassenraumgestaltung .....	35
Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage .....	36
6.3.2 Gewässerraumplan West und Ost.....	36
Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage .....	37
7. Deponie Häliswil .....	39
8. Bebauungsplan Feldbreite – Anpassung Situationsplan und Sonderbauvorschriften .....	39
9. Einsprachen .....	40
9.1 Nicht gütlich erledigte Einsprachen .....	40
Sprenghöhe.....	41
9.1.1 Einsprache Bruno Bucher und weitere .....	41

9.1.2	Einsprache Eva und Rolf Arnold Thalmann .....	48
9.1.3	Einsprache Johanna und Urs Meier-Schnyder .....	54
9.1.4	Einsprache Eveline und Heinz Bachmann .....	61
9.1.5	Einsprache Susanna Iarrobino (2. öffentliche Auflage) .....	68
	Wildtierkorridor und Gewässerraumfestlegung .....	71
9.1.6	Einsprache Interessenvertretung Grundeigentümer im Gebiet Geisselermoos und Holzhof ...	71
9.1.7	Einsprache Ruedi Köppli .....	74
9.1.8	Einsprache Daniel Wolfisberg .....	77
9.1.9	Einsprache BirdLife, Pro Natura, WWF (2. öffentliche Auflage) .....	78
9.1.10	Einsprache Ueli Suter .....	82
	Strassenraumgestaltung .....	83
9.1.11	Einsprache Peter Steinmann .....	83
9.1.12	Einsprache Monika Wespi .....	85
	Bestand überschreitet neue Nutzbarkeit .....	87
9.1.13	Einsprache Karl Bossard .....	87
9.1.14	Einsprache Susanna Fontana-Scherer und Yvonne Ruth Scherer Okle .....	91
	Individuelle Anliegen .....	98
9.1.15	Einsprache Erbgemeinschaft Hans und Maria Ammann-Wicki .....	98
9.1.16	Einsprache Anliker AG Invest .....	99
9.1.17	Einsprache B5 Invest AG .....	101
9.1.18	Einsprache Carmona AG .....	104
9.1.19	Einsprache MAR Immoinvest (2. öffentliche Auflage) .....	108
9.1.20	Einsprache Hans Müller-Bächler GmbH .....	114
9.1.21	Einsprache Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH, Salt Mobile SA .....	124
9.2	Gütlich erledigte Einsprachen .....	129
10.	Prognostiziertes Bevölkerungsentwicklung .....	136
11.	Würdigung .....	136
12.	Antrag an den Einwohnerrat .....	138

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 0. Änderungen seit der 1. Lesung im Einwohnerrat

Die Revision der Ortsplanung wurde am 30. Januar 2024 in erster Lesung im Einwohnerrat behandelt. Vom 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024 konnte die 1. öffentliche Auflage durchgeführt werden. Insgesamt gingen 65 Einsprachen ein. Davon richteten sich 19 Einsprachen ausschliesslich gegen die Festsetzung der Naturobjekte. Zwei Einsprachen konnten als reine Stellungnahmen zum Verkehrsrichtplan klassiert werden. Der Prozess zur Festsetzung der Naturobjekte wurde danach aus dem Paket der Gesamtrevision ausgekoppelt und wird separat weitergeführt. Zwischen Oktober 2024 und Dezember 2024 wurden die Einspracheverhandlungen zu den Einsprachen gegen die Revision der Ortsplanung geführt. Daraus ergaben sich diverse Anpassungen, welche in einer zweiten öffentlichen Auflage vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025 publiziert wurden. In der zweiten öffentlichen Auflage sind wiederum fünf Einsprachen eingegangen, von denen sich drei Einsprachen gegen Festlegungen richten, die nicht Bestandteil der zweiten öffentlichen Auflage waren. Die beiden Einsprachen, für die Eintreten beantragt wird, wurden im September 2025 verhandelt. Bis 12. November 2025 wurden insgesamt 28 Einsprachen zurückgezogen, eine Einsprache wurde teilweise zurückgezogen.

Seit dem ersten Tag der ersten Auflage, also seit dem 13. Mai 2024 gilt die revidierte Bau- und Zonenordnung (Überbegriff für die Instrumente der Ortsplanung, vorrangig Bau- und Zonenreglement und Zonenplan) als Planungszone. Das heisst, Bauvorhaben müssen sowohl die rechtskräftigen als auch die neuen Vorgaben einhalten, um bewilligungsfähig zu sein.

In den Unterlagen wurden seit der ersten Lesung im Einwohnerrat sowohl aufgrund von Entscheidungen des Einwohnerrats als auch aufgrund von Einsprachen sowie aufgrund von ersten Erfahrungen in der Anwendung betreffend «Missverständlichkeiten ohne inhaltliche Auswirkungen», diverse Änderungen vorgenommen. Die Änderungen werden im vorliegenden Bericht und Antrag aufgeführt. Ausserdem werden die aufrecht erhaltenen Einsprachen mit den entsprechenden Anträgen und Begründungen sowie die jeweiligen Anträge und Erwägungen des Gemeinderates zu Handen der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat ergänzt. Die Prozesse zum Parkplatzreglement und zum Verkehrsrichtplan wurden vorgezogen durch den Einwohnerrat behandelt und werden daher im vorliegenden Bericht und Antrag nicht mehr erwähnt. Wie oben beschrieben wurde der Prozess zur Festsetzung der Naturobjekte ebenfalls ausgekoppelt und wird separat behandelt. Die Naturobjekte werden im Zonenplan zur Beschlussfassung nicht abgebildet. Das Gesamtpaket für die Beschlussfassung wird so kompakt wie möglich gehalten. Daher werden auch die orientierenden Unterlagen nur soweit für die Beschlussfassung im Einwohnerrat und für die Einreichung zur Genehmigung durch den Regierungsrat relevant, aufgeführt. Die sachverwandten revidierten Verordnungen werden nicht mehr beigelegt, sie werden jeweils durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt. Auch werden die Änderungsversionen zwischen Mitwirkung und 1. Lesung im Einwohnerrat nicht mehr aufgeführt und beigelegt.

Der Bericht und Antrag 44/23 der 1. Lesung im Einwohnerrat wurde auf den aktuellen Stand angepasst. Es sind in sämtlichen Kapiteln Ergänzungen oder Anpassungen vorgenommen worden (ausser Kapitel 2). Die Ergänzungen und Anpassungen sind jeweils **blau** geschrieben oder ~~gestrichen~~.

Die neuen Datumsangaben der Unterlagen werden im Sinne der Übersichtlichkeit nicht als Streichung, sondern nur blau als Aktualisierung dargestellt. In den Dokumenten zur Teilrevision Häliswil und zum BP Feldbreite wurden nur die Daten angepasst, inhaltlich wurden keine Änderung vorgenommen.

Folgende Kapitel werden vollständig gestrichen und im Sinne der Übersicht nicht mehr dargestellt:

3.3 Anstehender Prozess: Inhalte mit aktuellem Stand ersetzt

5.3 Zugehörige Teilgeschäfte zum Bau- und Zonenreglement: Verordnungspaket (Bau- und Zonenverordnung, Verordnung für die Stadtbildkommission, Reklameverordnung, Naturobjekteverordnung, Gebührenverordnung)

7. Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement)

8. Kommunalen Richtplan Verkehr (Verkehrsrichtplan)

10. Wichtigste Änderungen seit der Publikation der Unterlagen zur Mitwirkung am 6. Mai 2022

Die Nummerierung der Kapitel wurde entsprechend den Änderungen angepasst.

Der Bericht und Antrag sowie sämtliche Unterlagen der 1. Lesung bleiben im [Einwohnerratsgeschäft 44/23 vom 30. Januar 2024](#) auf [www.emmen.ch](http://www.emmen.ch) einsehbar.

## **1. Einleitung**

Die Ortsplanung der Gemeinde Emmen wird revidiert. Notwendig wird die umfassende Gesamtrevision, da die rechtskräftigen Planungsinstrumente der Gemeinde den vorgesehenen Gültigkeitszeitraum überschritten haben und dadurch grösstenteils den aktuellen Anforderungen der Raumplanung und den Bedürfnissen und Zielen der Gemeinde Emmen nicht mehr gerecht werden. Die Ortsplanungsinstrumente sind die wichtigste Grundlage für die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde Emmen. Dementsprechend ist es von höchster Bedeutung, diese mit grosser Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu bearbeiten.

Die vorliegenden Unterlagen werden diesem Anspruch gerecht. Ein umfassender Planungsprozess wurde durchgeführt, um sämtliche relevanten Aspekte und erwarteten Bedürfnisse in die Erarbeitung einfließen lassen zu können. Nun liegt das Gesamtpaket für die **2. Lesung und Beschlussfassung** ~~1. Lesung~~ im Einwohnerrat vor.

## **2. Ausgangslage**

Die letzte umfassende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen wurde im Juni 1996 vom Einwohnerrat beschlossen und am 4. Juli 1997 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Danach erfolgten mehrere Teiländerungen.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) geben vor, dass die Bauzonen auf den Zeithorizont der nächsten 15 Jahre auszulegen sind und die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen ist.

Hinzu kommt, dass sowohl auf nationaler Ebene im Jahr 2013 und vor allem auf kantonaler Ebene seit 2014 die Gesetzesgrundlagen deutlich verändert wurden. Hintergrund ist, dass 2013 mit der Abstimmung über das Raumplanungsgesetz die Zersiedelung deutlich eingeschränkt wurde. Die Folgen zeigen sich auch in Emmen, in dem das Bevölkerungswachstum vorrangig in den bestehenden Bauzonen stattfinden muss, was zu einer Verdichtung und zu komplexen Planungsprozessen führt. Auf kantonaler Ebene wurde das

Planungs- und Baugesetz dementsprechend angepasst und weitere Bestimmungen verändert. Die bedeutendsten Auswirkungen hat der Wechsel der Nutzungsziffern (zulässige Nutzung in den Bauzonen) von der Ausnützungsziffer und den maximalen Geschossigkeiten hin zur Überbauungsziffer (Fussabdruck des Gebäudes) kombiniert mit der maximal zulässigen Höhe. Parallel dazu fand in den letzten Jahren ein Umdenken betreffend das Thema Mobilität statt, was sich ebenfalls in den kantonalen Vorgaben widerspiegelt. Nicht nur der Siedlungsraum ist knapp, auch die Infrastrukturen stossen an ihre Grenzen. Die kommunale Gesetzgebung hat die Aufgabe, diese übergeordneten Vorgaben zu übernehmen und auf die kommunalen Rahmenbedingungen und Bedürfnisse anzupassen, so dass eine massgeschneiderte Grundlage für die künftige kommunale Entwicklung entsteht. Zu beachten ist, dass die kommunale Gesetzgebung die übergeordneten Gesetze nicht aufweichen, sondern nur übernehmen, präzisieren, ergänzen und verschärfen kann und folglich nicht abschwächen darf.

### 3. Prozess

#### 3.1 Ablauf

Prozessschritte	Zeitraum
Siedlungsleitbild	Mai 2014 zustimmende Kenntnisnahme des Einwohnerrats
Städtebauliches Gesamtkonzept	Dezember 2019 zustimmende Kenntnisnahme des Einwohnerrats
Erarbeitung neue Planungsinstrumente	August 2020 - April 2022
Mitwirkung	Mai - September 2022
Kantonale Vorprüfung	Mai 2022 - September 2023
1. Lesung im Einwohnerrat	30. Januar 2024
1. öffentliche Auflage	13. Mai 2024 - 11. Juni 2024
2. öffentliche Auflage	19. Mai 2025 - 17. Juni 2025
2. Lesung im Einwohnerrat	16. Dezember 2025
Referendumsfrist (60 Tage)	17. Dezember 2025 - 14. Februar 2026
Genehmigung Regierungsrat	Anschliessend (voraussichtlich 2027 <del>2025</del> )

#### 3.2 Bisheriger Prozess

Der Prozess der Revision der Ortsplanung Emmen ist umfassend. Mit dem Siedlungsleitbild von 2014 wurde die Basis gelegt. Mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept wurde das Siedlungsleitbild konkretisiert. Zum städtebaulichen Gesamtkonzept wurde auf verschiedenen Stufen ein breit abgestützter Mitwirkungsprozess durchgeführt, die Bevölkerung und die Politik wurden mehrmals aktiv in die Erarbeitung einbezogen. So konnten wichtige Erkenntnisse und Stossrichtungen für die planungsrechtliche Umsetzung erarbeitet werden. Der Einwohnerrat hat das städtebauliche Gesamtkonzept im Dezember 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anschliessend wurde das Mandat für die planungsrechtliche Umsetzung, also die Erarbeitung der gesetzlichen kommunalen Grundlagen, ausgeschrieben und an das Team Planteam S AG (Luzern), TEAMverkehr (Zug) und Freiraumarchitektur GmbH (Luzern) vergeben. Im August 2020 konnte mit der Umsetzung begonnen werden. Die kommunalen Grundlagen sind in einem intensiven und ausführlichen Austausch mit der Ortsplanungskommission erarbeitet worden. Ein erster Meilenstein wurde mit der Verabschiedung des Gesamtpakets zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung im April 2022 erreicht. Die öffentliche Mitwirkung hat vom 6. Mai 2022 bis 4. September 2022 stattgefunden und wurde von einem umfangreichen Informationsangebot begleitet. An Quartierrundgängen und Quartierinformationen konnte sich die Bevölkerung über die Planungen informieren und Fragen stellen. Ausserdem wurden Fragestunden angeboten und viele persönliche Gespräche geführt.

Begleitet wird der Prozess bereits seit dem Start des städtebaulichen Gesamtkonzepts durch eine stets aktuelle Homepage (<https://qualitaet-emmen.ch/>) und einen Newsletter.

Die ersten Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung lagen der Gemeinde im Herbst 2022 vor. In Gesprächen wurde der Überarbeitungsbedarf schliesslich mit dem Kanton konkretisiert. Der Gemeinderat hat sich auf der Basis der Mitwirkungsbeiträge und des Überarbeitungsbedarfs von Seiten Kanton dazu entschieden, die Unterlagen gesamthaft zu überarbeiten. Die überarbeiteten Unterlagen wurden im Juli 2023 für den Abschluss der kantonalen Vorprüfung erneut beim Kanton eingereicht. Dieser Vorprüfungsbericht lag am 29. September 2023 vor. Der Kanton stellt darin fest: «Der Gemeinde Emmen ist es gelungen, basierend auf quartierbasierten Analysen mit viel Engagement eine sorgfältige und beispielhafte Planungsgrundlage für ihre künftige Entwicklung zu erarbeiten.»

Das Gesamtpaket der Revision der Ortsplanung muss in zwei Lesungen durch den Einwohnerrat verabschiedet werden. Um bereits vor der öffentlichen Auflage die Haltung des Einwohnerrats einarbeiten zu können und den Einwohnerrat als wichtigstes Entscheidgremium bereits frühzeitig im Prozess einzubeziehen, wurde entschieden, die erste Lesung bereits vor der öffentlichen Auflage durchzuführen. So konnte das Gesamtpaket mit der politischen Haltung öffentlich aufgelegt werden, was den Einspracheberechtigten bereits wichtige Hinweise gab.

Der Einwohnerrat hat in der 1. Lesung diverse Anpassungen und Präzisierungen an den Unterlagen vorgenommen, die Grundsätze wurden nicht in Frage gestellt. Somit konnten die angepassten Unterlagen ohne weitere kantonale Vorprüfung vom 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024 öffentlich aufgelegt werden. Aufgrund des in der Einwohnerratssitzung beschlossenen Systemwechsels bei der Darstellung der Naturobjekte, wurden auch die Naturobjekteverordnung vom 29. April 2024 und der zugehörige Plan der kommunalen Naturobjekte vom 29. April 2024 im Gesamtpaket öffentlich aufgelegt. Während der 30-tägigen Frist wurden insgesamt 65 Einsprachen eingereicht. Da die Naturobjekte neu «nur» noch orientierender Bestandteil des Zonenplans sind, wurde der Prozess zur Rechtskraft der Naturobjekte aus dem Paket der Revision der Ortsplanung ausgekoppelt. Es wurden folglich nach der ersten öffentlichen Auflage 46 Einsprachen behandelt, wenige haben auf eine Einspracheverhandlung verzichtet, mit den meisten Einsprecherinnen und Einsprechern wurden zwischen Oktober und Dezember 2024 Einspracheverhandlungen geführt. Zwei Einsprachen konnten als reine Stellungnahmen zum Verkehrsrichtplan klassiert werden, diese sind bereits im entsprechenden Prozess abgehandelt worden. Es verbleiben somit 44 Einsprachen, die im vorliegenden Geschäft der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden. Aufgrund der Einsprachen und der Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat entschieden, verschiedene Änderungen am Zonenplan, am Bau- und Zonenreglement sowie an den Gewässerräumen vorzunehmen. Diese Änderungen wurden vom

19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025 öffentlich aufgelegt. Einspracheberechtigt waren in diesem Fall ausschliesslich die Änderungen. Von den fünf eingereichten Einsprachen haben sich zwei gegen diese Änderungen gerichtet, drei Einsprachen wurden gegen Inhalte eingereicht, die nicht Bestandteil der zweiten öffentlichen Auflage waren. Es wurden zwei Einspracheverhandlungen geführt, aus der eine erneute Anpassung am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement resultiert (siehe Kapitel 5.2.4 und 6.2.3). Da es sich beim Zonenplan um eine Änderung handelt, die bereits in der ersten Auflage Bestandteil war, wurde auf ein erneutes rechtliches Gehör verzichtet. Die betroffenen Eigentümer wurden informiert. Es handelt sich um die Aufnahme der Freihaltezone Wildtierkorridor im Zonenplan. Die im Sinne der Kompromissfindung vorgenommene Anpassung am Artikel 42 Freihaltezone Wildtierkorridor betrifft keine Einspracheberechtigten, die über die schon im Verfahren befindlichen Betroffenen hinaus gehen. Dementsprechend wird diese Anpassung ebenfalls ohne weitere Auflage dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Prozess zum Parkplatzreglement ist abgeschlossen. Es ist seit 2. August 2024 in Kraft.

Der Verkehrsrichtplan wurde im Gesamtpaket der 1. öffentlichen Auflage publiziert, es konnten Stellungnahmen eingereicht werden. Anschliessend konnte die 2. Lesung Einwohnerrat am 1. Juli 2025 durchgeführt werden. Der Verkehrsrichtplan und die Aufhebung des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans von 2007 wurden mit Beschluss des Regierungsrats vom 4. November 2025 genehmigt, die Rechtskraft ist ausstehend.

Die Waldfeststellung wurde anschliessend an die öffentliche Auflage vom 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024 durch den Kanton beschlossen. Der Beschluss wurde im Kantonsblatt Nr. 40 vom 4. Oktober 2025 publiziert. Die Rechtskraft ist noch ausstehend. Die Waldfeststellung ist damit verbindlicher Bestandteil des Zonenplans, die einzelnen Pläne werden nicht mehr beigelegt.

### **3.3 Anstehender Prozess**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat mit vorliegendem Bericht und Antrag die Beschlussfassung der Revision der Ortsplanung. Anschliessend läuft die 60-tägige Referendumsfrist. Sofern kein Referendum ergriffen wird, werden die Unterlagen nach Ablauf der Frist dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Aufgrund der Beschlussfassung im Einwohnerrat können Einsprecherinnen und Einsprecher sowie direkt von in der Sitzung vorgenommenen Änderungen betroffene Personen gemäss § 63 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz des Kantons (PBG) den Entscheid mit Verwaltungsbeschwerde anfechten. Über die Beschwerde entscheidet der Regierungsrat, der Entscheid kann wiederum mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden. Anschliessend ist ein Weiterzug an das Bundesgericht möglich. Ob Beschwerden eingereicht werden oder das Referendum ergriffen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Sofern der Prozess ohne Verzögerungen weiterläuft, kann von einer Rechtskraft der neuen Ortsplanung Anfang 2027 ausgegangen werden.

## **4. Überblick über das Gesamtpaket**

Das Gesamtpaket der Revision der Ortsplanung umfasst folgende verbindliche Unterlagen, die durch den Einwohnerrat zu beschliessen sind:



1. Bau- und Zonenreglement (BZR) ~~inkl. Erläuterungen~~ vom 10. November 2025
2. Zonenplan 1:5'000 inkl. Gefahrenkarte vom 10. November 2025
3. Plan zur Strassenraumgestaltung 1:5'000 vom 10. November 2025
4. Teilzonenplan Gewässerraum West und Ost 1:5'000 vom 10. November 2025
5. Teiländerung Deponie Häliswil
  - 5.1 Teilzonenplan Deponie Häliswil 1:2'500 vom 10. November 2025
  - 5.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement Deponie Typ A und B vom 10. November 2025
6. Anpassung des Bebauungsplans Feldbreite an das neue Recht
  - 6.1 Sonderbauvorschriften vom 10. November 2025
  - 6.2 Situationsplan vom 10. November 2025

Zur Orientierung liegen vor:

7. Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhänge und Beilagen vom 10. November 2025
  - 7.1 Beilage 1: Bau- und Zonenreglement (BZR) inkl. Erläuterungen vom 10. November 2025
  - 7.2 Beilage 2: Änderungen des Zonenplans im Detail; Quartierbetrachtung vom 10. November 2025
  - 7.3 Beilage 3: Planungsbericht Gewässerraum vom 10. November 2025
  - 7.4 Beilage 4: Planungsbericht Deponie Häliswil vom 10. November 2025 mit Rodungsgesuch vom 20. April 2024 und Unterlagen zum Deponie-Vorprojekt vom Februar 2021
8. Änderungsplan gegenüber rechtskräftigem Zonenplan 1:5'000 vom 10. November 2025
9. Aufhebung kantonalen Baulinien Häliswil und Waldibrücke in Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung vom 3. Juni 2023
10. Plan Gefahrengebiete 1:5'000 vom 10. November 2025
11. Siedlungsleitbild Emmen
12. Städtebauliches Gesamtkonzept Emmen
13. Kantonaler Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision vom 29. September 2023
14. Kantonaler Vorprüfungsbericht zur Teilzonenplanänderung Deponie Häliswil vom 5. Juni 2023
15. Mitwirkungsbericht vom 13. November 2023 vom 16. November 2023

Nicht mehr Teil des Gesamtpakets sind:

- Teilzonenplanänderung Rosenau (separates Verfahren)
- Teilzonenplanänderung RUAG (separates Verfahren)
- Parkplatzreglement (in Kraft seit 2. August 2024)
- Verkehrsrichtplan (Beschluss ER am 1. Juli 2025, Genehmigungsentscheid Regierungsrat vom 4. November 2025, Rechtskraft ausstehend)
- Waldfeststellung (durch den Kanton am 30. September 2025 beschlossen, Rechtskraft ausstehend)
- Naturobjekteverordnung und Plan der kommunalen Naturobjekte (separates Verfahren)
- Verordnungen, die in Kraft oder durch den Gemeinderat noch in Kraft zu setzen sind

## 5. Bau- und Zonenreglement

- Grundeigentümerverbindlich
- Beschluss Einwohnerrat in zwei Lesungen
- Genehmigung Regierungsrat
- Vorwirkung ab der öffentlichen Auflage

Zugehörige Dokumente:

1. Bau- und Zonenreglement [inkl. Erläuterungen](#) vom 10. November 2025

5.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement Deponie Typ A und B vom 9. November 2023

Weiterführende Erläuterungen:

7. Planungsbericht [nach Art. 47 RPV](#), insbesondere Kapitel 3 und 5

[7.1. Bau- und Zonenreglement inkl. Erläuterungen vom 10. November 2025](#)

### 5.1 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die Basis der Ortsplanung Emmen. Es ist grundeigentümerverbindlich und regelt konkret die Bauweise, den Zweck und das Mass der Nutzung. Es macht Vorgaben für die Qualitäten, die erreicht werden müssen und regelt Prozesse und Zuständigkeiten. Das Bau- und Zonenreglement muss aufgrund der in Kapitel 2 geschilderten Ausgangslage vollständig überarbeitet werden. Um die Verständlichkeit und die Anwendbarkeit zu klären hat der Gemeinderat entschieden, eine kommentierte Version des neuen Bau- und Zonenreglements zu erarbeiten. In den Kommentaren zu den einzelnen Artikeln werden Hintergründe, Erläuterungen und die vorgesehene Anwendung der Artikel beschrieben. Die Erläuterungen sind nicht verbindlich.

[Zur Genehmigung eingereicht wird die Version des Bau- und Zonenreglements ohne Erläuterungen. Diese Version ist auch öffentlich aufgelegt worden. Aus diesem Grund wird auch dem Einwohnerrat die Version ohne Erläuterungen zur Beschlussfassung vorgelegt. Orientierend liegt die erläuterte Version dem Planungsbericht als Beilage 1 bei.](#)

~~[Den Unterlagen liegt ebenfalls eine Version des Bau- und Zonenreglements bei, in dem die Änderungen gegenüber der zuletzt veröffentlichten Version zur Mitwirkung markiert sind. Dieses Dokument soll der Transparenz dienen \(siehe Beilage 14.1 Änderungsversion des BZR gegenüber der Mitwirkung\).](#)~~

## 5.2 Inhalte des Bau- und Zonenreglements

### Wichtigste Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung

- Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)
- Keine Anrechenbarkeit mehr von Strassenflächen (neu Verkehrszone)
- Keine Übertragung der Ausnutzung bzw. nicht beanspruchter Gebäudefläche auf andere Grundstücke zulässig (ausser in Sondernutzungsplanungen), bisherige Ausnutzungsübertragungen werden «auf Null gestellt»
- Festlegung Gesamthöhe und Fassadenhöhe statt Geschossigkeit
- Gewachsenes Terrain als massgebendes Terrain
- Zonenweise einheitliche Festlegung der Grenzabstände

### Wichtigste Inhalte des neuen Bau- und Zonenreglements

- Das Bau- und Zonenreglement priorisiert die qualitätsvolle Entwicklung von Emmen. Es werden verbindliche Bestimmungen geschaffen, welche dem Gemeinderat die Legitimation geben, die qualitätsvolle Entwicklung vorantreiben und sichern zu können. Der Fokus liegt auf den öffentlichen Räumen und die Wahrnehmbarkeit der Gemeinde aus den öffentlichen Räumen heraus (siehe insbesondere Art. 3 Bauen mit Qualität, Art. 4 Stadtbildkommission, Art. 7 Qualitätssicherndes Verfahren, Art. 98 Umgebungsgestaltung, Art. 5655 Strassenraumgestaltung).
- Auch der Schwerpunkt auf eine nachhaltige Entwicklung wird im Bau- und Zonenreglement gelegt (siehe insbesondere Art. 3 Bauen mit Qualität, Art. 98 Umgebungsgestaltung, Art. 1211 Grünflächen, Art. 6362 Schutz vor Wärmeeinwirkung).
- Des Weiteren gibt es diverse Bestimmungen, um die Qualität bei Neubauten, insbesondere bei Wohnungen hoch zu halten. Insbesondere Regelungen zu Nebenräumen (Art. 6564), Freizeiträumen (Art. 6665), Aussengeschossflächen (Art. 6766) und Art und Qualität der Wohnungen (Art. 6867) spielen dabei eine wesentliche Rolle. Insbesondere müssen die Balkone (Aussengeschossflächen) geregelt werden, da diese nicht mehr wie bisher ohne Beschränkung erstellt werden können, sondern aufgrund der neuen Regelungen der Überbauungsziffer immer «zu Lasten» der Nutzfläche gehen.
- Die neu zulässigen Überbauungsziffern und Höhen werden im Bau- und Zonenreglement konkret mit Massen fixiert. Bei der Erarbeitung der Masse wurde der Grundsatz verfolgt, nicht weniger als heute zu ermöglichen und gleichzeitig den Mehrnutzen in Massen zu halten. Basis für diesen Grundsatz ist das «Reglement zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung» vom 19. November 2019. Da eine direkte Umrechnung der Ausnutzungsziffer in die Überbauungsziffer und Höhen nicht möglich ist, wurden alle relevanten Faktoren einbezogen und somit eine Annäherung erreicht. Die Berechnungen finden sich im Planungsbericht (Beilage 7) im Anhang 1.
- Die qualitativen Vorgaben für die Erschliessung und Mobilität werden in Art. 53 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Art. 5453 Mobilitätskonzepte und Art. 6968 Abstellplätze für leichte Zweiräder geregelt.
- Im Anhang werden zu den einzelnen Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebieten gemäss Zonenplan konkrete Kriterien festgelegt.
- In Art. 5251 ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen wird der Prozess des Gestaltungsplanverfahrens ergänzt und präzisiert.

- Bewährte Inhalte aus dem rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement werden sinngemäss übernommen und auf die neue Handhabung angepasst, so beispielsweise Vorgaben zu Grünflächen (Art. ~~1211~~), Mindestnutzungen (Art. ~~1716~~), Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone (Art. ~~2625~~), ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (Art. ~~5251~~), Dachgestaltung (Art. ~~5554~~) und Bestand und Ersatz bestehender höherer Gebäude (Art. ~~7574~~).
- Um präziser und einheitlicher auf Themen eingehen zu können, die teilweise einem schnelleren Wandel unterstehen als der 15-jährige Zeithorizont des Bau- und Zonenreglements werden neu im Art. 2 Abs. 3 explizit Verordnungen vorgesehen. Die Verordnungen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates ~~und liegen den Unterlagen orientierend bei.~~

## 5.2.1 Änderungen aufgrund der 1. Lesung im Einwohnerrat

### ■ Art. 3 Abs. 6 (Ergänzung)

"Bei Privatstrassen ist die Begrünung nur vorzusehen, wenn es die räumliche Situation zulässt."

### ■ Art. 4 Abs. 1 lit. b (Streichung)

Streichung von Abs. 1 lit. «b. in der Landwirtschaftszone»

### ■ Art. 4 Abs. 1 lit. g (Streichung)

Streichung von Abs. 1 lit. «g. bei der Beurteilung von Richtprojekten im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen, sofern kein Projekt als Ergebnis eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 8 BZR als Richtprojekt vorliegt»

### ■ Art. 4 Abs. 3 (Neuformulierung)

Neu: "Zur Festsetzung der Grundsätze und Sicherung der Qualitätsanforderungen sind Projekte gemäss Abs. 1 bereits vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorzulegen."

Streichung: «Zur Sicherung der Qualitätsanforderungen sind Projekte gemäss Abs. 1 vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorzulegen.»

### ■ Art. 4 Abs. 5 (Aufnahme neuer Absatz)

"Der Bericht der Stadtbildkommission muss mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden."

### ■ Art. 5 Abs. 1 (Neuformulierung)

Neu: "Die Gemeinde erteilt Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben."

Streichung: «Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind mit der Gemeinde wie folgt abzustimmen:

- a. Vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten meldet sich die Bauherrschaft bei der Gemeinde.
- b. Die Gemeinde erteilt Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben.»

### ■ Art. 6 (Streichung)

Streichung des Wortes «bestehende».

### ■ Art. 7 (Neuformulierung) und Art. 8 (Streichung)

Art. 7 Qualitätssichernde Verfahren

1 Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn:

- a. ein begleitetes Verfahren gemäss Abs. 2 oder
- b. ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren gemäss Abs. 3 und 4 durchgeführt wird.

2 Ein begleitetes Verfahren liegt vor, wenn die Projekterarbeitung durch die Stadtbildkommission begleitet wird.

3 Ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

- a. das Verfahren mindestens zweistufig (mit Zwischenbesprechung) ist oder vorgelagert eine Entwicklungsstudie durchgeführt wird,
- b. wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen teilnehmenden Teams vorliegen und
- c. ein fachlich ausgewiesenes Beurteilungsgremium, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachpersonen an der Verfahrensvorbereitung und an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind. Das Beurteilungsgremium ist so zusammenzustellen, dass die Fachpersonen als Fachgremium das Sachgremium überstimmen können.

4 Die Gemeinde kann bei qualifizierten Konkurrenzverfahren einzeln oder in Kombination:

- a. Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums mitbestimmen
- b. ein teilnehmendes Team am qualifiziertem Konkurrenzverfahren bestimmen, wenn sich das Beurteilungsgremium nicht auf die teilnehmenden Teams einigen kann sowie
- c. ein neues qualifiziertes Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich seit der Durchführung des vorliegenden qualifizierten Konkurrenzverfahrens die Verhältnisse erheblich geändert haben.

■ **Art. 10 (vorher 11) Abs. 6 (Ergänzung)**

«Bei bestehenden Reihenhäusern und deren Ersatz mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist.»

■ **Art. 15 (vorher 16) Abs. 4 (Änderung)**

«Für die bergseitige Rückversetzung der Geschosse wird die anrechenbare Gebäudefläche maximal um 50 Prozent des Flächenmasses im Flächenmass der talseitigen Rückversetzung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.»

■ **Art. 20 (vorher 21) Abs. 2 lit. d (Anpassung)**

Die Überbauungsziffer 1 ist einheitlich bei 0.23 und die Überbauungsziffer 3 einheitlich bei 0.25 festzulegen.

■ **Art. 22 (vorher 23) Abs. 1 (Streichung)**

«In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie nicht und mässig störende Gewerbe-, ~~Geschäfts-~~ und Dienstleistungsbetriebe zulässig.»

■ **Art. 26 (vorher 27) Abs. 2 (Änderung)**

«Zusätzlich sind öffentlich-zugängliche Nutzungen wie Parkanlagen, Flächen zur Freihaltung des Landschaftsfensters gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept sowie Bauten und Anlagen mit öffentlicher Zugänglichkeit erforderlich zulässig.»

■ **Art. 28 (vorher 29) Abs. 2 (Änderung)**

«Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie nicht störende Gewerbe-, ~~Geschäfts-~~ und Dienstleistungsbetriebe.»

■ **Art. 49 (vorher 50) Abs. 3 (Ergänzung)**

"Die Kulturdenkmäler der Kategorie "erhaltenswert" sind von kommunaler Bedeutung. Zuständig für den Entscheid über einen Abbruch oder einen Ganz- oder Teilerhalt ist die Gemeinde. [...]"

■ **Art. 51 (vorher 52) Abs. 4 (Neuformulierung)**

«Auf die maximal zulässigen Abweichungen zu den Überbauungsziffern 1 bis 3, zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh) besteht kein Anspruch ~~sind nicht geschuldet.~~»

■ **Art. 51 (vorher 52) Abs. 10 (Änderung)**

«In Gestaltungsplänen mit einer Fläche von mindestens 6000 m<sup>2</sup>, in denen...»

■ **Art. 53 und bei allen weiteren betroffenen Artikeln (Änderung)**

Die Schreibweise ist zu vereinheitlichen und die weibliche sowie männliche Form zu verwenden. Auf Gendersternchen ist zu verzichten.

■ **Art. 52 (vorher 53) Abs. 3 (Änderung)**

«Für Beschäftigte sind in der Arbeitszone, der Zone für öffentliche Zwecke und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen pro Gebäude und Areal maximal 25 % der realisierten Abstellplätze im Aussenraum zulässig, wobei in jedem Fall ein Anteil von 100 Abstellplätze im Aussenraum zulässig ist.»

■ **Art. 52 (vorher 53) Abs. 4 (Aufnahme neuer Absatz)**

«Zusätzlich zu Abs. 3 dürfen höchstens 50 weitere Abstellplätze im Aussenraum erstellt werden, wenn mindestens 50 Prozent aller erstellten Abstellplätze im Aussenraum ausreichend mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet sind. Der Gemeinderat legt die Anforderungen an die Photovoltaik-Anlagen in einer Verordnung fest.»

■ **Art. 54 Abs. 5 (Aufnahme neuer Absatz)**

«Für bestehende Nutzungen muss kein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, wenn bauliche Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder dergleichen nachweislich zu keinem wesentlichen Mehrverkehr führen.»

■ **Art. 54 (vorher 55) Abs. 1 (Änderung)**

«Dächer bis 10° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen, ~~sofern die Flächen nicht als Terrasse genutzt werden.~~ Ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen genutzt werden und Dächer von Bauten mit einer Gesamthöhe von bis zu 17.0 m, welche zur Energiegewinnung genutzt werden.»

■ **Art. 55 (vorher 56) Abs. 1 (Änderung)**

«... für Hecken 1.80m ~~2.00m~~ ...»

■ **Art. 58 (vorher 59) Abs. 4 (Neuformulierung)**

«Windenergieanlagen haben sich bezüglich Grösse und der Anzahl in der Umgebung anzupassen. ~~Windenergieanlagen sind nur in der Arbeitszone zulässig. Sie haben sich bezüglich der Grösse und der Anzahl in der Umgebung anzupassen.~~»

■ **Art. 59 (vorher 60) Abs. 2 (Ergänzung)**

«Ab einem effektiven Bedarf der Gesamtüberbauung von 10 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge müssen alle Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner und 1/3 der Abstellplätze für Beschäftigte ~~Bewohner~~ so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100% aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.»

■ **Art. 59 (vorher 60) Abs. 4 (Ergänzung)**

«Alle Abstellplätze für Motorräder für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte müssen so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektromotorräder installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100 % aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.»

■ **Art. 61 (vorher 62) Abs. 2 (Aufnahme neuer Absatz)**

«Die Lichtfarbe von Beleuchtungsanlagen darf 3000 Kelvin nicht übersteigen.»

■ **Art. 67 (vorher 68) Abs. 1 (Änderung)**

«Die Gemeinde kann bei Gestaltungsplänen sowie Wohngebäuden mit zehn ~~sechs~~ und mehr Wohnungen den Wohnungsmix mitbestimmen.»

■ **Art. 67 (vorher 68) Abs. 2 (Korrektur)**

«Geschosse mit Hauptnutzflächen dürfen nicht unter dem zulässigen Terrain gemäss Art. 14 Abs. 1 und 3 2 liegen.»

■ **Art. 77 (vorher 78) (Neuformulierung)**

«In Ergänzung zu § 209 PBG wird bei rechtskräftiger Wiederherstellungsverfügung ab Ablauf der Wiederherstellungsfrist bis zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes die Zahlung eines Tagessatzes von CHF 30.00 verlangt.»

## 5.2.2 Weitere Änderungen vor der 1. öffentlichen Auflage

■ **Folgeanpassungen**

In der Folge der Anpassungen des Einwohnerrats wurden diverse Verweisanpassungen erforderlich. Die Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement wurden an die Beschlüsse gepasst.

■ **Weitere Änderungen am Bau- und Zonenreglement mit Begründung unterstrichen oder gestrichen**

**Art 10 Überbauungsziffer Absatz 3:**

Die Berechnung der ÜZ 3 wird vereinfacht, in dem das oberste Geschoss um 30% der ÜZ 3 verkleinert wird, nicht um 30% der ÜZ 1.

*Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3): Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 30% der anrechenbaren Gebäudefläche der ÜZ-~~3~~ verkleinert und von den Aussenfassaden zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3.*

**Art. 12 zulässige Höhen**

Streichung des Wortes «Grenzabstand» aus dem Titel des Artikels, da es im Artikel nicht um den Grenzabstand geht.

*Art. 12 Zulässige Höhen ~~/Grenzabstand~~*

**Art. 14 Terraingestaltung Absatz 6**

Der Begriff «erhaltenswerte» Bäume ist nicht präzise genug, der Satz wird daher ergänzt.

*Unter Baumkronen geschützter und erhaltenswerter Bäume und entlang von Naturobjekten gemäss Inventar der kommunalen Naturobjekte darf das Terrain weder verändert noch verdichtet werden.*

Der gleiche Satz findet sich auch in Art. 48 Naturobjekte und wird dort ebenfalls ergänzt.

**Art. 17 Mindestnutzungen Absatz 2**

Aufgrund diverser Diskussionen zu Entwicklungen in der Arbeitszone rund um den Flugplatz hat sich gezeigt, dass drei oberirdisch genutzte Geschosse teilweise durch die Flughindernisfreihaltefläche verunmöglicht werden. Um unnötige Diskussionen zu vermeiden, wird der Artikel in Abs. 2 um ein lit. ergänzt.

*c. falls aufgrund von Art. 6 BZR eine Höhenbeschränkung dazu führt, dass die Realisierung von drei oberirdisch genutzten Geschossen verunmöglicht wird,*

**Art. 26 Spezialzone Chilefeld Absatz 1 und Absatz 5**

Analog zur Wohn- und Arbeitszone und zur Spezialzone Riffigweiher wird auch hier der Begriff «Geschäftsbetriebe» gestrichen.

*In der Spezialzone Chiofeld sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Gewerbe, ~~Geschäfts-~~ und Dienstleistungsbetriebe zulässig.*

Im Absatz 5 ist der Satz falsch formuliert. Das Wort «aufweisen» wird gestrichen.

*Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 20.5 m aufweisen.*

#### **Art. 41 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G Absatz 3**

Die Diskussion in der Bau- und Verkehrskommission hat ergeben, dass der Absatz nicht eindeutig ist. Zunächst wurde angenommen, dass eine Präzisierung in den Erläuterungen reicht, daher wurde keine Änderung im Einwohnerrat beschlossen. Es zeigt sich, dass die Formulierung unklar bleibt, weswegen der Absatz präzisiert wird.

*In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.*

#### **Artikel 51 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen Absatz 6 lit. c**

Das kommunale Verfahren ist entspricht einer Vorprüfung, auf kantonaler Ebene handelt es sich um eine Vorabklärung. Dies wird präzisiert.

*Vor der öffentlichen Auflage muss der Gestaltungsplan zur kommunalen Vorprüfung und kantonalen Vorabklärung eingereicht werden.*

#### **Artikel 51 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen Absatz 10**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Schützenmatt sind Fragen aufgetaucht, von welchem Anteil Hauptnutzflächen die 25% preisgünstiger Wohnraum zu berechnen sind. Die 25% beziehen sich auf die zusätzlich möglichen Hauptnutzflächen für Wohnen.

Die Präzisierung, die im Bebauungsplan Schützenmatt gegenüber dem Bebauungsplan Sonne vorgenommen wurde, findet auch im BZR Anwendung.

*In Gestaltungsplangebieten mit einer Fläche von mindestens 6000 m<sup>2</sup>, in denen durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 8 BZR von den Abweichungen gemäss Abs. 4 profitiert wird, sind 25% der zusätzlich möglichen Hauptnutzflächen Wohnen gemäss Anhang 7 als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.*

#### **Artikel 60 Antennenanlagen**

Aufgrund einer Frage aus der Bau- und Verkehrskommission ist klar geworden, dass die Reihenfolge im Artikel verwirrend ist. Um hier Klarheit zu schaffen, wird die Reihenfolge geändert. Inhaltlich ergeben sich keine Anpassungen. Der letzte Abschnitt aus (bisher) Abs. 4 wird neu zu einem eigenen Abs. 4.

*4 Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.*

*5 Ergibt sich aus der Prüfung gemäss Abs. 4 kein möglicher Standort, gelten für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität): Priorität 1: Arbeitszonen: [...]*



~~Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.~~

## 5.2.3 Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage

Der Gemeinderat hat aufgrund von Einsprachen und Einspracheverhandlungen verschiedene Änderungen am Bau- und Zonenreglement beschlossen und diese erneut zur Auflage gebracht. Ausserdem konnten bereits erste Korrekturen vorgenommen werden, die in der Anwendung aufgrund der Planungszone zu Unklarheiten geführt haben. Der Gemeinderat hat die Chance einer ohnehin weiteren Auflage genutzt, um diese Korrekturen ebenfalls aufzulegen und damit keine verfahrensrechtlichen Unsicherheiten zu erzeugen. Einspracheberechtigt waren nur die Änderungen. Folgende Änderungen (unterstrichen oder gestrichen) mit Begründung wurden publiziert:

### ■ Art. 8 Umgebungsgestaltung Abs. 4

«Die Bepflanzung hat in geeigneter Qualität mit standortgerechten, vorwiegend einheimischen, ~~standortgerechten~~ Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Reihenfolge von «vorwiegend einheimischen» und «standortgerechten» wird umgekehrt, damit sich «vorwiegend» eindeutig nur auf «einheimisch» bezieht.

### ■ Art. 10 Überbauungsziffer Abs. 4 und Abs. 6

«<sup>4</sup> Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4): Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen oder gedeckte Aussengeschosflächen enthalten sowie für Freizeiträume gemäss Art. 65 Abs. 1, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4. Der ordentliche Grenzabstand beträgt 4.00 m.»

«<sup>6</sup> Bei zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Reglements bestehenden Reihenhäusern und deren Ersatz mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist. Wird diese Ausgangslage angewendet, gelten in jeder Zone eine talseitige Fassadenhöhe 1 und Gesamthöhe 1 von 10.5 m resp. talseitige Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 von 11.0 m. Zusätzlich dürfen dann pro Gebäudeeinheit ~~An- und Kleinbauten~~ Bauten bis 4.50 m Gesamthöhe von insgesamt 20 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden.»

Begründung:

Zu Abs. 4: Ohne die Ergänzung der gedeckten Aussengeschosflächen müssten beispielsweise gedeckte Sitzplätze im Garten zur ÜZ 1 angerechnet werden. Ohne die Ergänzung betreffend den Grenzabstand würde auch für Bauten der ÜZ 4 der Zonengemässe Grenzabstand gelten, da diese Gebäude jedoch nicht über 4.50m hoch werden können und bis 11.00m Höhe gemäss §122 PBG der ordentliche Grenzabstand 4.00m gilt, wird dies generell so festgesetzt.

Zu Abs. 6: Es wird präzisiert, dass diese Bestimmung nur für bereits erstellte Reihenhäuser gilt. Anderenfalls könnten neue Reihenhäuser erstellt werden und anschliessend von der Bestimmung zusätzlich profitieren. Die Korrektur von An- und Kleinbauten auf Bauten ist erforderlich, da in An- und Kleinbauten gemäss PBG §112 nur Nebennutzflächen zulässig sind. Es sollen aber beispielsweise auch Wintergärten ermöglicht werden, die zur Hauptnutzfläche zählen.

■ **Art. 11 Grünflächen Abs. 1**

«<sup>1</sup> In den Wohnzonen W-A, W-B und W-C, der Speziellen Wohnzone sowie den Wohn- und Arbeitszonen dürfen 40 Prozent der nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählenden Fläche anrechenbaren Grundstücksfläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und lokal- und mikroklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist soweit möglich zu begrünen und mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.»

Begründung:

Bei vielen Grundstücken gehören nicht anrechenbare Flächen zur Grundstücksfläche, beispielsweise Verkehrszonen. Diese werden nicht in die Berechnung der 40% einbezogen, was mit der bisherigen Formulierung nicht eindeutig war.

■ **Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe**

«Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den folgenden Zonen Arbeitszonen erlaubt.»

— a. Arbeitszonen

— b. Kernzonen»

Begründung:

In Emmen sind die Arbeitszonen über das ganze Gemeindegebiet verteilt. Dementsprechend ist die Beschränkung auf die Arbeitszonen keine Einschränkung der Gewerbefreiheit.

■ **Art. 20 Wohnzonen Abs. 3 Gebiet Nr. II**

«<sup>3</sup> Gebiet Nr. II: öffentliche Nutzung Gebäude mit maximal 175m<sup>2</sup> anrechenbaren Gebäudefläche und einer maximalen Gesamthöhe von 5 7.50 m.»

Begründung:

Das Volumen wäre in ähnlicher Form für eine öffentliche Nutzung (Kindergarten) bereits durch den bisherigen Gestaltungsplan realisierbar gewesen. Der Gestaltungsplan wird im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben. Die Gemeinde hat an diesem Standort langfristig keinen Bedarf an einer öffentlichen Nutzung, dementsprechend kann die Nutzung des Volumens freigegeben werden.

■ **Art. 25 Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone Abs. 2**

«<sup>2</sup> Unter der realisierten Nutzfläche ist die Nettofläche gemäss § 169 PBG bei Einkaufs- und Fachmarktzentren oder die Geschossfläche (vgl. Anhang 7) bei allen weiteren Nutzungen, mit Ausnahme von Abstellflächen für Fahrzeuge, zu verstehen.»

Begründung:

Die Flächen werden für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze und die zulässige Anzahl Fahrten für die entsprechende Nutzung benötigt. Flächen, die für Abstellplätze dienen, dürfen nicht für sich genommen auch nochmal in die Berechnung für Abstellplätze und Fahrten einfließen.

■ **Art. 27 Spezialzone Listrig (SL) Abs. 1**

«<sup>1</sup> In der Spezialzone Listrig sind Bauten und Anlagen für die Gastronomie, ~~und~~ Seminarräumlichkeiten, ~~zulässig. Im untergeordneten Mass sind zudem~~ Dienstleistungsnutzungen, Beherbergung sowie Sport- und Freizeitanlagen zulässig. Zusätzlich sind höchstens 3 6 Wohnungen gestattet.»

#### Begründung:

Die Nutzungsvorgaben für die Spezialzone Listrig werden offener formuliert, als in der ersten öffentlichen Auflage. Der Restaurantbetrieb soll möglich sein und bleiben, wofür eine offenere Nutzbarkeit der Spezialzone Listrig erforderlich ist. Eine detaillierte Überprüfung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist über die Kriterien für die einzelnen Gestaltungsplangebiete im Anhang 4 zum Bau- und Zonenreglement vorgegeben. Mit der Erhöhung auf 6 mögliche Wohnungen wird berücksichtigt, dass im bestehenden Gebäude bereits 3 Wohnungen existieren und die Freiheit gegeben, die schon in der ersten Auflage beabsichtigten neuen 3 Wohnungen dennoch zu realisieren.

#### ■ **Art. 51 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen Abs. 10**

«<sup>10</sup> In Gestaltungsplangebieten mit einer Fläche von mindestens 6000 m<sup>2</sup>, in denen durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR von den Abweichungen gemäss Abs. 4 profitiert wird, sind 25% der zusätzlich ~~möglichen~~ realisierten Hauptnutzflächen Wohnen gemäss Anhang 7 als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WfV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.»

#### Begründung:

Mit der bisherigen Formulierung hätte kein reines Gewerbegebäude oder ein Gebäude mit nur den bisher schon möglichen Wohnungen erstellt werden können ohne, dass die Regelung gegolten hätte. Es hätten also zwingend Wohnungen als preisgünstige Wohnungen realisiert werden müssen. Mit der neuen Formulierung wird präzisiert, dass die Vorgaben nur für die tatsächlich hinzu gewonnene und realisierte Wohnfläche zum Tragen kommen.

#### ■ **Art. 55 Strassenraumgestaltung Abs. 5**

«<sup>5</sup> Strassenzugewandte Mauern und dergleichen von mehr als 1.00 m sichtbarer Höhe sind zu begrünen.»

#### Begründung:

Mit dieser Ergänzung müssen keine Diskussionen geführt werden, wann eine Mauer als Mauer zählt.

#### ■ **Art. 64 Nebenräume Abs. 3**

«<sup>3</sup> In Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind Gemeinschaftsräume für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte (FäG) und dergleichen zu erstellen. Pro Wohnung ist eine Nutzfläche von mindestens 1.0 m<sup>2</sup> zu realisieren. ~~Mindestens 1/3 der~~ Die Fläche ist in einem abschliessbaren, ~~ebenerdig zugänglichen~~ Raum und ebenerdig zugänglich anzuordnen zu erstellen. ~~Maximal 2/3 der~~ Die übrigen Flächen können bei guter Anbindung an einen Lift statt ebenerdig auch in den übrigen Geschossen ~~im Unter- oder Obergeschoss~~ realisiert werden.»

#### Begründung:

Die bisherige Formulierung hat bereits zu Missverständnissen geführt. Mit dieser Anpassung soll eine Klärung und klare Handhabung ermöglicht werden.

#### ■ **Art. 68 Abstellplätze für leichte Zweiräder Abs. 3 lit. b**

«<sup>3</sup> b. ~~Mindestens 1/3 der~~ Die Langzeitabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sind in einem abschliessbaren, ~~ebenerdig zugänglichen~~ Raum und ebenerdig zugänglich anzuordnen zu erstellen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können maximal 2/3 der ~~die übrigen~~ Langzeitabstellplätze statt ebenerdig auch in den übrigen Geschossen ~~auch in den Untergeschossen~~ angeordnet werden.»

#### Begründung:

Die bisherige Formulierung hat in den Bebauungsplänen teilweise zu Missverständnissen geführt. Hiermit soll analog zur Bestimmung der Fahrzeugähnlichen Geräten (FäG) in Art. 64 eine Klärung und klare Handhabung ermöglicht werden.

- **Anhang 4: Kriterien für Gebiete mit Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht nach Art. 51 (verbindlich), G3 und B8**

#### **G3 Erlenmatte**

##### Kriterien:

- Es ist nur für die ÜZ eine Abweichung von der Grundnutzung zulässig, nicht jedoch auf die Höhe
- Integration der Kapelle in die Aussenraumgestaltung
- öffentlich zugänglicher Bereich um Kapelle, Erstellung und Unterhalt des Aussenraums durch die Grundeigentümerschaft

##### Begründung:

Präzisierung zur eindeutigeren Verständlichkeit.

#### **Streichung Bebauungsplanpflicht Bahnhof Emmenbrücke**

##### ~~**B8 Bahnhof Emmenbrücke**~~

##### ~~**Kriterien:**~~

~~**— Gesamthöhe von maximal 30.0 m**~~

##### Begründung:

Aufgrund von neuen Erkenntnissen zur Bebaubarkeit und zum Realisierungshorizont wird ein Bebauungsplan nicht erforderlich. Von Seiten Gemeinde Emmen gibt es ebenfalls keinen Bedarf, daher wird auf die Pflicht verzichtet. In der Folge wird die Nummerierung der weiteren Bebauungsplanpflichtgebiete als redaktionelle Änderung angepasst.

#### **Anhang 5: Arbeitszonen gemäss Art. 24 (verbindlich), Gebiet d und m**

Bezeichnung	Gebietsbezeichnungen	Reine güterverkehrsintensive Nutzungen nicht zulässig <sup>a</sup>	Gesamthöhe (m)	Empfindlichkeitsstufe
<u>d1:</u>	<u>Sumpf Sprängi</u>	<u>X</u>	<u>14.00</u>	<u>III</u>
d2:	Sprängi	X	12.00	III
m1:	Rüeggisingerstrasse	X	14.00	III
<u>m2:</u>	<u>Rüeggisingerstrasse</u>	<u>X</u>	<u>16.50</u>	<u>III</u>

##### Begründung:

Sumpf/ Sprängi: Das bisherige Arbeitszonengebiet «d Sprängi» wird aufgeteilt in das Gebiet «d1 Sumpf» und «d2 Sprängi». Für das Arbeitszonen-Gebiet «d1 Sumpf» zwischen Autobahn, Kantonsstrasse und Arbeitszone wird die neue Höhe von 14.00m als verträglich eingestuft und die Entwicklungsmöglichkeiten in

dieser Arbeitszone damit erweitert. Im Arbeitszonengebiet «d2 Sprängi», angrenzend ans Wohngebiet Sprengihöhe gilt weiterhin eine Höhe von 12.00 m. Die konkrete Zuteilung ist bei den Änderungen am Zonenplan unten ersichtlich.

Rüeggisingerstrasse: Das bisherige Arbeitszonengebiet «m Rüeggisingerstrasse» wird neu zwei Höhen zugeteilt. Zwischen Autobahneinhausung, Wohn- und Arbeitszone C und Hanglage wird eine neue Höhe von 16.50 m als verträglich eingestuft und die Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Arbeitszone erweitert. Die beiden Gebiete südlich und westlich des Kreisels bleiben der bisherigen Höhe 14.00m zugeteilt, da der Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen B sonst als nicht mehr verträglich eingestuft würde. Die konkrete Zuteilung ist bei den Änderungen am Zonenplan unten ersichtlich.

## Anhang 6: Aufhebung Gestaltungspläne und Bebauungspläne (verbindlich)

Nr.	Name	Vom
<u>121</u>	<u>Dahlienstrasse Süd</u>	<u>22.08.2012</u>

### Begründung:

Der Gestaltungsplan wird in der Liste der Aufzuhebenden Gestaltungspläne ergänzt und damit ebenfalls im Zuge der Revision der Ortsplanung aufgehoben.

### Redaktionelle Anpassungen

- Nummerierung der Bebauungsplanpflichtgebiete in der Folge des Verzichts auf die Bebauungsplanpflicht B8:  
~~B10~~ B8 Schachenstrasse, Emmenmatt  
~~B12~~ B10 Meierhöfli Metti  
~~B15~~ B12 Meierhöfli Fachmarkt  
~~B16~~ B15 Lindenheim  
~~B21~~ B16 Chilefeld
- Einzelne Rechtschreibfehler

## 5.2.4 Änderungen nach der 2. Öffentlichen Auflage

### ■ Art. 42 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W Abs. 3, 4, 5 neu

«<sup>3</sup> Die Errichtung von neuen, die Durchwanderbarkeit beeinträchtigenden Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor gelten insbesondere auch wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern ~~sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.~~

<sup>4</sup> Ausnahmen zu Abs. 3 können bewilligt werden, wenn die konkrete Beeinträchtigung durch geeignete Massnahmen kompensiert werden kann, um die Funktionalität der Freihaltezone Wildtierkorridor zu erhalten und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten

~~— bleibt, insbesondere für:~~

~~— Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;~~

~~— land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;~~

~~— Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie~~

~~— zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert~~  
~~— oder zumindest nicht verschlechtert wird.~~

<sup>5</sup> Es gilt das Prinzip der Einzelfallbeurteilung, wobei neben anderen die Standortgebundenheit sowie die Lage neuer Bauten und Anlagen Kriterien sind.»

#### Begründung:

Mit der Aufhebung der Freihaltezone Wildtierkorridor in der zweiten öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat signalisiert, dass er bereit ist, den Landwirten entgegen zu kommen. Aufgrund der bisherigen Handhabung kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Nicht-Festlegung vom Regierungsrat genehmigt würde. Daher wird die Freihaltezone im Gebiet Geisselermoos/Holzhof wieder aufgenommen und dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung beantragt (siehe Kapitel 6.2.3). Aus diesem Grund hat der Gemeinderat einen Weg gesucht, dennoch den betroffenen Landwirten eine «Kompensation» und Entgegenkommen zu signalisieren. Die Anpassung wird als Kompromiss zwischen den Bedürfnissen aus zwei gegensätzlichen Interessen (Aufhebung Wildtierkorridor – Beibehalt Wildtierkorridor) zur Entscheidungsfindung im Einwohnerrat vorgelegt. Die Anpassung wird in Absprache mit der Gemeinde Neuenkirch vorgenommen, die sich ebenfalls im Prozess der Ortsplanungsrevision befindet. Inhaltlich bildet der angepasste Artikel vor allem die bereits bestehende Praxis in der Handhabung mit bewilligungspflichtigen baulichen Änderungen in der Freihaltezone Wildtierkorridore detaillierter ab, als der bisherige Artikel gemäss kantonalem Musterreglement. Ausserdem ist er «positiver» formuliert.

Sowohl die Verbände als auch die Landwirte sind im Verfahren durch ihre Einsprachen involviert. Die Einsprachen sind nicht zurückgezogen worden, die Einsprechenden bleiben im Verfahren involviert. Allenfalls weitere Betroffene haben sich weder in der ersten öffentlichen Auflage gegen die Freihaltezone noch in der zweiten öffentlichen Auflage gegen den Verzicht auf die Freihaltezone geäussert. Die Wahrscheinlichkeit, dass gegen eine Anpassung des BZR Artikels eine höhere Betroffenheit als durch die Änderungen in den beiden Auflagen folgt, wird als so gering beurteilt, dass auf ein erneutes rechtliches Gehör verzichtet wurde.

#### **Redaktionelle Anpassungen**

Im Titel der Zonen im Bau- und Zonenreglement waren die Abkürzungen teilweise nicht dargestellt, dies wird vereinheitlicht.

## 6. Zonenplan

- Grundeigentümerverbindlich
- Beschluss Einwohnerrat in zwei Lesungen
- Genehmigung Regierungsrat
- Vorwirkung ab der öffentlichen Auflage

Zugehörige Dokumente:

2. Zonenplan 1:5'000 inkl. Gefahrenkarte vom [10. November 2025](#)
3. Plan zur Strassenraumgestaltung vom [10. November 2025](#)
4. Gewässerraumplan West und Ost vom [10. November 2025](#)
- 5.1 Teilzonenplan Deponie Häliswil vom [10. November 2025](#)
8. Änderungsplan (orientierend)
9. Aufhebung kantonaler Baulinien vom 3. Juni 2023 (orientierend)
10. [Plan Gefahrengebiete 1:5'000 vom 10. November 2025 \(orientierend\)](#)

Weiterführende Erläuterungen:

7. Planungsbericht [nach Art. 47 RPV](#), insbesondere Kapitel 3 und 4
- 7.1 Beilage [2](#): Änderungen des Zonenplans im Detail, Quartierbetrachtungen
- 9.2 Beilage [3](#): Planungsbericht Gewässerraum
- 9.3 Beilage [4](#): Planungsbericht Deponie Häliswil mit Rodungsgesuch und Vorprojekt Deponie Häliswil

### 6.1 Erläuterungen zum Zonenplan

Der Zonenplan legt räumlich fest, wo welche Zonenbestimmungen des Bau- und Zonenreglements anzuwenden sind. Die Entwicklung des Gemeindegebiets wird unterteilt und zugewiesen, so dass in jedem Fall eindeutig ist, welche Entwicklungen zu erwarten sind. Es werden Grundnutzungen und Überlagerungen festgelegt, zu denen jeweils im Bau- und Zonenreglement die zugehörigen Bestimmungen festgelegt werden. Die Unterteilung des Gemeindegebiets erfolgt in Bauzonen und Nicht-Bauzonen. Nicht-Bauzonen sind die Landwirtschaftszone, die Deponiezone, die gefährdeten Gebiete gemäss Gefahrenkarte, die Freihaltezone Gewässerraum und die Freihaltezone Wildtierkorridor. Die Bauzonen werden unterteilt in Kernzonen, Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Arbeitszonen, Spezialzonen, Sonderbauzonen, Zone für öffentliche Zwecke, Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Verkehrszonen.

### 6.2 Inhalte Zonenplan

**Wichtigste Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung**

- Sämtliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan werden im Änderungsplan (Beilage 10) dargestellt. Dargestellt wird, wenn eine Zone nicht in das entsprechende neue Pendant übernommen wurde (zum Beispiel W2>W-C wird nicht dargestellt, W2>W-B wird als Änderung dargestellt). Die meisten Zonen behalten ihre Bezeichnung und werden dementsprechend nicht dargestellt, wenn sie nicht verändert wurden. Folgende wichtigste Zonenzuweisungen gelten nicht als Änderung:

Bisherige Bezeichnung	Neue Bezeichnung
6-geschossige Kernzone (K6)	Kernzone A (K-A)
5-geschossige Kernzone a (K5a)	Spezielle Kernzone (K-S)
5-geschossige Kernzone b (K5b)	Kernzone B (K-B)
4-geschossige Kernzone (K4)	Kernzone C (K-C)
5-geschossige Geschäftszone (Gs5)	Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A)
4-geschossige Wohn-/Gewerbezone (W/Gw4)	Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B)
3-geschossige Wohn-/Gewerbezone (W/Gw3)	Wohn- und Arbeitszone C (WAr-C)
4-geschossige Wohnzone (W4)	Wohnzone A (W-A)
3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone B (W-B)
2-geschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone C (W-C)
2-geschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise zulässig (W2-v)	Wohnzone C (W-C)

Eine detaillierte Auflistung findet sich im Planungsbericht (Beilage 7) in Kapitel 4.2.1 «Neue Zonenbezeichnungen».

- Wechsel der Zonenbezeichnungen der Kern-, Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen von der Orientierung an der Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. 2-geschossige Wohnzone W2) hin zur Zuteilung basierend an der zulässigen Dichte mittels Buchstaben von der dichtesten Zone hin zur lockersten Zone (z.B. Wohnzonen W-A = dichteste Wohnzone bis W-C = lockerste Wohnzone).
- Verzicht auf Zone «Übriges Gebiet B» und Zuteilung zur Landwirtschaftszone, da auch bisher kein Vorteil aus der strategischen Zuweisung entstanden ist und kein Anrecht auf ein vereinfachtes Einzonungsverfahren bestanden hat. Auch bisher galten in der Zone «Übriges Gebiet B» die Bestimmung der Landwirtschaftszone. Der Verzicht ist in dem Sinn eine Bereinigung des Zonenplans. Einzonungen werden in Zukunft (wie auch bisher) basierend auf einem tatsächlichen Bedarf und Möglichkeiten beurteilt, somit wird die Rechtsgleichheit ausserhalb der Bauzone hergestellt.
- Festlegung der Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen basierend auf § 52 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie dem neuen Datenmodell des Bundes.
- Keine Etappierung der Bauzonen mehr im Zonenplan, da das neue kantonale Planungs- und Baugesetz keine Zonen 2. Etappe mehr vorsieht. All diejenigen Zonen, welche einer 2. Etappe zugewiesen waren, sind nun als reguläre Zonen aufgeführt.
- Sicherung der Wildtierkorridore aufgrund kantonomer Vorgaben.

### Wichtigste Inhalte des neuen Zonenplans

- Die Festlegung der neuen Zonen im Zonenplan basiert im Grundsatz auf der bisherigen Zonenzuteilung im rechtskräftigen Zonenplan. Basis bildet auch hier das «[Reglement zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung](#)» vom 19. November 2019.
- Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan basieren ebenfalls auf den Festlegungen im Reglement zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Abgebildet wird der Grundsatz, dass in den urbanen, zentral gelegenen Gebieten mit sehr guter Erschliessung durch den ÖV und sehr guter Nahversorgung eine Weiterentwicklung und auch eine leichte Verdichtung gegenüber dem heutigen Zonenplan stattfinden darf.
- Die Wohnquartiere bleiben in Anlehnung an das städtebauliche Gesamtkonzept Wohnquartiere mit Fokus auf einer hohen Durchgrünung.



- Neu werden Gestaltungsplanpflichtgebiete festgelegt. In diesen im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebieten gelten erhöhte Anforderungen gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 51 sowie spezielle Kriterien gemäss Anhang 4 Bau- und Zonenreglement. Gestaltungsplanpflichtgebiete wurden dort festgelegt, wo Gebiete, die die Mindestgrösse von 4'000m<sup>2</sup> erreichen, noch unbebaut sind oder bisher zonenfremd bebaut sind und dadurch die Wahrscheinlichkeit von Veränderungen erhöht ist. Die Zuweisung zu einem Gestaltungsplanpflichtgebiet geht einher mit grosszügigen Mehrnutzungen, die bei guter Qualität des Gestaltungsplans erreicht werden können. Gleichzeitig werden die Anforderungen an die qualitätssichernden Verfahren erhöht und verbindlich vorgegeben.
- In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan (schwarze Umrandung) kann die Gemeinde den Mehrwertausgleich einfordern.
- Neu werden auch die Bebauungsplanpflichtgebiete im Zonenplan gekennzeichnet und festgelegt. In den so gekennzeichneten Gebieten darf nur basierend auf einem Bebauungsplan gebaut werden. Für die meisten dieser Gebiete liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor oder ist in Erarbeitung. Ausnahmen sind das Gebiet B108 (Schachenstrasse, Emmenmatt) und B2116 (Chilefeld). Aufgrund der prominenten Lage, der hohen Ausstrahlung und der grossen Bedeutung für die Gemeinde, dass an diesen beiden Orten eine hochwertige Entwicklung stattfindet, hat der Gemeinderat entschieden, diese beiden Gebiete der Bebauungsplanpflicht zu unterstellen. Da es sich bei Bebauungsplanverfahren um Verfahren in der Hoheit der Gemeinde handelt, kann so eine hohe Einflussnahme im Sinne der Gemeinde gesichert werden. Umgekehrt muss in diesen beiden Fällen noch geklärt werden, wie mit den anfallenden Kosten umgegangen wird. ~~Angestrebt wird, dass zur zweiten Lesung im Einwohnerrat für beide Gebiete unterschriebene Planungsvereinbarungen vorliegen, in denen die Kostenübernahme analog von aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren gesichert ist.~~ Angestrebt war, dass zur zweiten Lesung im Einwohnerrat für beide Gebiete unterschriebene Planungsvereinbarungen vorliegen. Dies konnte nicht erreicht werden. Im Gebiet B16 (Chilefeld) sind gemäss aktuellem Stand mehrere Grundeigentümerschaften nicht bereit eine Planungsvereinbarung zu unterzeichnen. Im Gebiet B8 (Schachenstrasse, Emmenmatt) konnte eine grundsätzliche Bereitschaft abgeholt werden, die Planungsvereinbarung steht kurz vor der Unterzeichnung. Sollten eine oder beide Planungsvereinbarungen nicht zustande kommen, kann es dazu kommen, dass der Einwohnerrat im Rahmen von Sonderkrediten die erforderliche Finanzierung freigeben muss oder die Gebiete in eine Grundnutzung mit einer Gestaltungsplanpflicht umgezont werden müssen. ~~Die Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern sind in Vorbereitung oder bereits durchgeführt worden.~~ Aufgrund der Lage und Bedeutung der beiden Gebiete wird eine Bebauungsplanpflicht als richtig beurteilt. Die allfälligen Kosten für die Erarbeitung eines Bebauungsplans, sollte sich tatsächlich keine Lösung mit den Grundeigentümerschaften finden, wären nur vorübergehend durch die Gemeinde zu erbringen, sie könnten anschliessend weiter verrechnet werden. Dies ist in anderen Gemeinden der übliche Weg und für den Planungsprozess kann dies von Vorteil sein.
- Mehrheitlich werden die bestehenden Gestaltungspläne aufgehoben und die Gebiete lediglich einer Grundnutzung zugewiesen. Aufgrund der Anpassung der Baubegriffe verlieren sämtliche Gestaltungspläne, die ausschliesslich mit den bisherigen Begrifflichkeiten arbeiten, ihre Gültigkeit. Würden diese dennoch beibehalten, wäre bei jeder baulichen Veränderung eine Anpassung der jeweiligen Gestaltungspläne erforderlich, da sonst keine Baubewilligung erteilt werden kann. Das kantonale Planungs- und Baugesetz gibt den Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen der Ortsplanungsrevision die altrechtlichen Gestaltungspläne im gleichen Verfahren aufzuheben. In Emmen ist ein Grossteil des Gemeindegebiets mit altrechtlichen Gestaltungsplänen überlagert. Bei Beibehaltung dieser Gestaltungspläne

müssten immer zuerst aufwändig die bestehenden Gestaltungspläne separat aufgehoben und ggf. neue erarbeitet werden. Dies wäre mit enormen zeitlichen und finanziellen Auswirkungen verbunden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat basierend auf § 22 Abs. 3 PBG entschieden, sämtliche altrechtlichen Gestaltungspläne im Zuge der Revision der Ortsplanung aufzuheben. Die betroffenen Gebiete fallen demnach in die Grundnutzung zurück. In der Regel wurden mit den Gestaltungsplänen auch Mehrnutzungen erreicht. Diese können nach wie vor durch die Erarbeitung von neuen Gestaltungsplänen erreicht werden. Es entsteht also kein Nachteil. Gleichzeitig wird eine flächendeckende Aufzonung und Verdichtung vermieden.

- Die Ortsbildschutzzonen werden neu dort festgelegt, wo im kantonalen Bauinventar Baugruppen ausgedehnt sind. Alle anderen Ortsbildschutzzonen aus dem heute rechtskräftigen Zonenplan, welche im kantonalen Bauinventar nicht vermerkt sind, entfallen.
- Die Lage der Arbeitszonen wird – wie bereits in der öffentlichen Mitwirkung angekündigt – ausgekoppelt und in einem nachgelagerten Verfahren separat erarbeitet. Betriebsbedingte Einzonungen wird der Gemeinderat unabhängig von der Gesamtrevision ermöglichen, sofern die erforderlichen Rahmenbedingungen eingehalten sind. Darin sieht der Gemeinderat eine Chance, die Entwicklung bestehender Unternehmen zu ermöglichen und den Standort Emmen zu stärken. Einzonungen sind Zonenplanänderungen und erfordern eine Lesung im Einwohnerrat. Dies gilt auch für das Einzonungsverfahren der RUAG, welches neu in einem separaten Verfahren behandelt wird. **Einzige Eine Ausnahme bildet Änderung an den Arbeitszonen ist** die Auszonung der Arbeitszone auf der Parzelle 1326, die im Rahmen der Mitwirkung beantragt worden ist. Ziel ist es, die so freigespielten Fruchtfolgeflächenkontingente für die Umlegung der Rüeggisingerstrasse um das Militärareal herum freizuspielen.
- Die Anpassung der Deponiezone Häliswil wird in Kapitel 6.3.3 7 erläutert.

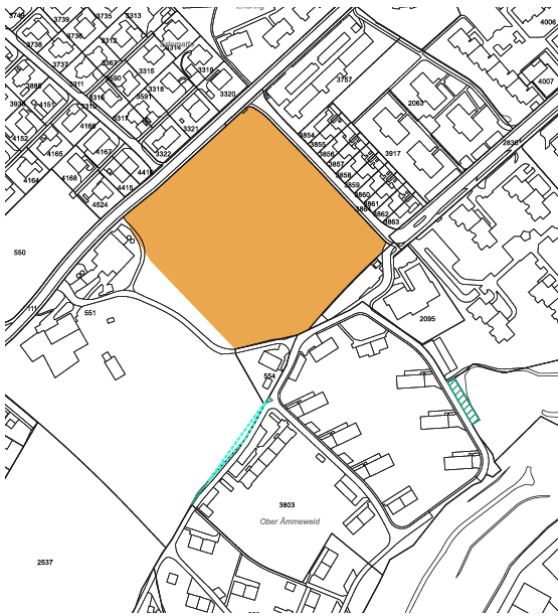
### 6.2.1 Änderungen aufgrund der 1. Lesung im Einwohnerrat

#### ■ Änderung Legende

Die Naturobjekte sind im Zonenplan vom verbindlichen zum orientierenden Inhalt zu verschieben, so dass die Unterschutzstellung mittels Verfügung und nicht mittels Nutzungsplanungsänderung erfolgt.



## ■ Untere Erlen/ Ober Emmenweid



### Änderungen:

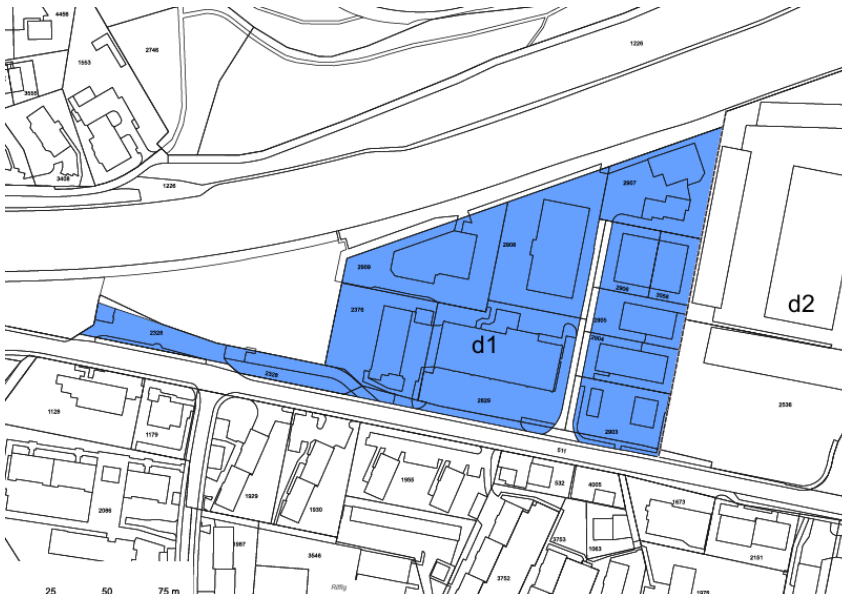
- Zuteilung des Gestaltungsplanpflichtgebiets G6 Untere Erlen zur Wohnzone B, W-B, ES II statt Wohnzone C, W-C, ES II
- Anpassung des Gestaltungsplanpflichtgebiets G5 Ober Emmenweid an die Parzellengrenzen der Parzelle 3803.

### Begründungen:

G6 Untere Erlen: Die Zuteilung des Gestaltungsplanpflichtgebiets G6 zur Wohnzone B ist aufgrund der topografischen Lage (ab Erlenstrasse Gefälle Richtung S-O) begründet und verträglich. Mit der Wohnzone B wird die Zonierung entsprechend den südlich der Erlenstrasse bestehenden Bebauungen fortgesetzt.

G5 Ober Emmenweid: Der Gestaltungsplanpflichtperimeter G5 Ober Emmenweid wird korrigiert, in dem er auf die Parzellengrenzen der Parzelle 3803 angepasst wird.

## ■ Sumpf



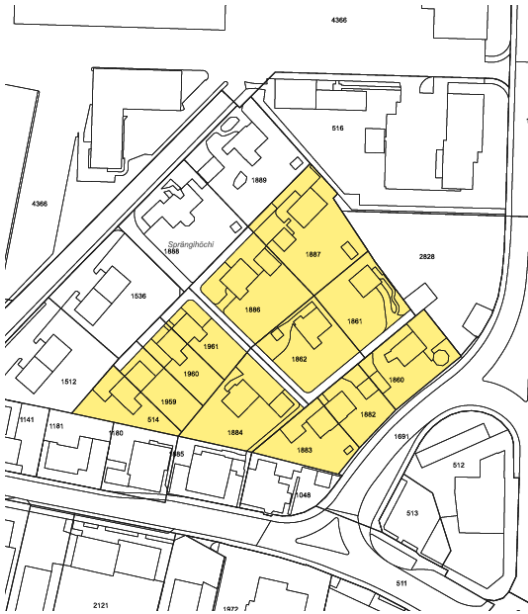
### Änderungen:

Aufteilung des Arbeitszonen-gebiets Sprängi von der Gebietsbezeichnung d zu d1 und d2. Die Parzellen Nrn. 511 (teilweise), 2328, 2376, 2829, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 3056 GB Emmen werden dem Gebiet d1 zugeteilt mit einer neuen zulässigen Gesamthöhe von 14.00 m. Die Benennung des Gebiets d1 wird in «Sumpf» geändert. Die zulässige Gesamthöhe im Gebiet d2 bleibt bei 12.00m.

### Begründung:

Das bisherige Arbeitszonengebiet «d Sprängi» wird aufgeteilt in das Gebiet «d1 Sumpf» und «d2 Sprängi». Für das Arbeitszonen-Gebiet «d1 Sumpf» zwischen Autobahn, Kantonsstrasse und Arbeitszone wird die neue Höhe von 14.00m als verträglich eingestuft und die Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Arbeitszone damit erweitert. Im Arbeitszonengebiet «d2 Sprängi», angrenzend ans Wohngebiet Sprengihöhe gilt weiterhin eine Höhe von 12.00 m.

- **Spränghöhe**



Änderung:

*Zuteilung der Parzellen Nrn. 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen, zur Wohnzone C, W-C, ES II statt zur Wohnzone B, W-B, ES II*

Begründung:

Mit der Zuteilung eines Teils der Parzellen auf der Sprängihöhe zur Wohnzone C statt zur Wohnzone B (Stand 1. öffentliche Auflage) wird dem bestehenden Charakter des Wohnquartiers oberhalb der Sprängihöhe Rechnung getragen. Der Quartiercharakter eines Einfamilienhausquartiers kann bewahrt werden.

## ■ Weiherstrasse



Änderung:

*Zuteilung des Gartenanteils auf Parzelle Nr. 2377,  
GB Emmen zur Wohnzone C, W-C, ES II statt zur  
Verkehrszone.*

Begründung:

Die Zuteilung des bestehenden Gartenanteils auf Parzelle Nr. 2377, GB Emmen wird mit der Zuteilung zur Wohnzone C, W-C, ES II statt zur Verkehrszone korrigiert.

#### ■ Kreisel Kapf/ Ober-Kapf



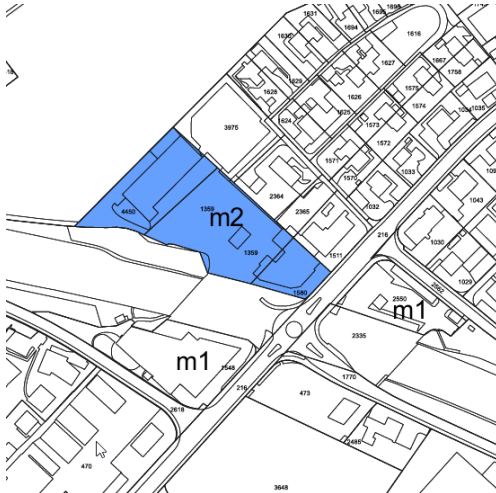
#### Änderung:

*Zuteilung der Parzelle 3781, GB Emmen zur Kernzone C, K-C, ES III statt zur Wohnzone B, W-B, ES II*

#### Begründung:

Mit der Zuteilung in die Kernzone C und die Strassenraumgestaltung SG-4 (siehe unten Änderungen am Teilzonenplan Strassenraumgestaltung) wird ermöglicht, den städtebaulichen Eingang ins Kapf-Quartier zu akzentuieren. Im Kontext der Umgestaltung der Rothenburgstrasse wird hier die Möglichkeit einer städtebaulichen Aufwertung des Ortes gegeben.

#### ■ Rüeggisingen/ Kreisel Hammer



#### Änderung:

*Aufteilung des Arbeitszonengebiets Rüeggisingerstrasse von der Gebietsbezeichnung m zu m1 und m2. Die Parzellen Nrn. 1359, 1580, 4450 GB Emmen werden dem Gebiet m2 zugeteilt mit einer neuen zulässigen Gesamthöhe von 16.50 m. Die zulässige Gesamthöhe im Gebiet m1 bleibt bei 14.00m.*

#### Begründung:

Das bisherige Arbeitszonengebiet «m Rüeggisingerstrasse» wird neu zwei Höhen zugeteilt. Zwischen Autobahneinhausung, Wohn- und Arbeitszone C und Hanglage wird eine neue Höhe von 16.50 m als verträglich eingestuft und die Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Arbeitszone erweitert. Die beiden Gebiete südlich und westlich des Kreisels bleiben der bisherigen Höhe 14.00m zugeteilt, da der Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen B sonst als nicht mehr verträglich eingestuft würde.



#### ■ Ober Spitalhof



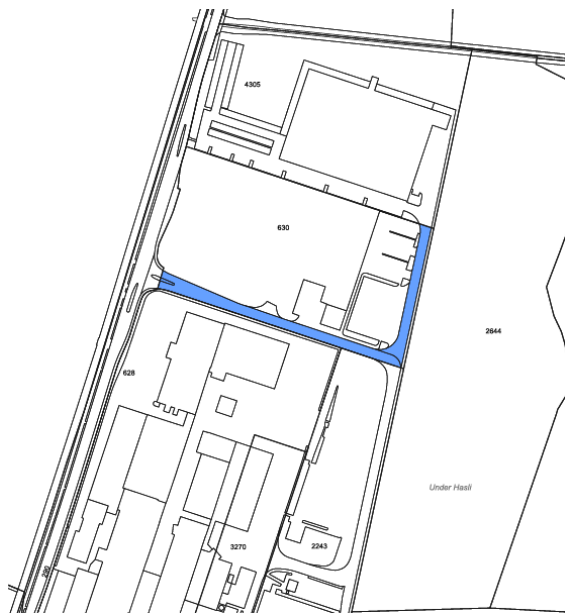
#### Änderung:

*Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht G16 Ober Spitalhof auf der Parzelle Nr. 2675, GB Emmen.*

#### Begründung:

Der Zusammenhang zwischen der grössten Parzelle Nr. 428, GB Emmen im Gestaltungsplanpflichtgebiet G16 und den verbleibenden Parzellen Nrn. 439 und 440, GB Emmen ist durch die Ortsbildschutzzone gegeben. Eine gemeinsame Bearbeitung innerhalb des Gestaltungsplanpflichtgebiets ist damit erforderlich. Die Herauslösung der Parzelle Nr. 2675, GB Emmen aus der Gestaltungsplanpflicht ist damit folgerichtig, da sie nicht in den Perimeter der Ortsbildschutzzone fällt und der Zusammenhang damit nicht direkt gegeben ist.

#### ■ Unter Hasli



#### Änderung:

*Verzicht auf die Verkehrszone auf Parzelle Nr. 630, GB Emmen und Zuteilung zur Arbeitszone, Ar.*

#### Begründung:

Die Zuteilung der Verkehrszone wäre eine Einschränkung der anstehenden Planungen für das Areal im Rahmen der Erarbeitung eines Gestaltungsplans, da in der heutigen Handhabung des Kantons bei einer Verlegung der Strassenführung eine Zonenplanänderung erforderlich wäre. Angedacht ist auf kantonaler Ebene eine Vereinfachung des Verfahrens. Dies ist noch nicht definitiv. Falls die Änderung nicht kommt, kann durch den Verzicht auf die Verkehrszone mehr Freiheit in der Anordnung der Nutzungen in diesem Areal gegeben werden, sollte die Änderung auf kantonaler Ebene kommen, macht es keinen Unterschied,

ob die Zuteilung in die Arbeitszone jetzt im Zonenplan vorgenommen wird. Auch ohne diese Verkehrszone grenzen die Grundstücke Nrn. 630 und 4305 an eine Verkehrszone.

#### ■ **Bahnhof Emmenbrücke**



#### Änderung:

*Zuteilung zur Kernzone A, K-A, ES III und dadurch Verzicht auf die Bebauungsplanpflicht B8 statt zur speziellen Kernzone, K-S, ES III mit Bebauungsplanpflicht*

#### Begründung:

Aufgrund von neuen Erkenntnissen zur Bebaubarkeit und zum Realisierungshorizont wird ein Bebauungsplan nicht erforderlich. Von Seiten Gemeinde Emmen gibt es ebenfalls keinen Bedarf, daher wird auf die Pflicht verzichtet. Da die bisherige Zuteilung zur speziellen Kernzone, K-S automatisch eine Bebauungsplanpflicht beinhaltet, wird das Gebiet der Kernzone A, K-A, ES III zugeteilt. Die Gebietsabgrenzung wird aus dem rechtskräftigen Zonenplan übernommen, in der das Gebiet bisher der speziellen Kernzone zugeteilt war.

#### ■ **Wickihöfli**



#### Änderung:

*Verzicht auf die Zuteilung der Besucherparkplätze und des Kehrrechtsammelplatzes zur Grünzone B, Gr-B*

#### Begründung:

Die Überlagerung mit der Grünzone B in diesem Gebiet erfolgt aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans 40 Wickihöfli vom 23. September 1981. Die Überlagerung auch über die Besucherparkplätze und den Kehrrechtsammelplatz zu legen, war eine fehlerhafte Abgrenzung im Zonenplan der ersten Auflage. Dies wird hiermit korrigiert.



#### ■ Gersag



#### Änderung:

*Zuteilung der Parzelle Nr. 202, GB Emmen zur Kernzone C, K-C, ES III statt zur Wohnzone B, W-B, ES II*

#### Begründung:

Mit der Zuteilung in die Kernzone C wird ermöglicht, die Bedeutung der Umgebung rund um den Bahnhof Gersag zu akzentuieren und eine angemessene Umgebung für diesen städtebaulich sehr prominenten Ort zu schaffen.

#### ■ Gerliswilstrasse



#### Änderung:

*Zuteilung der Parzelle Nr. 2047, GB Emmen zur Kernzone B, K-B, ES III statt zur Zone für öffentliche Zwecke, OeZ, Zweckbestimmung gemäss Anhang BZR*

#### Begründung:

Die Parzelle Nr. 2047, GB Emmen ist im rechtskräftigen Zonenplan bereits der 5-geschossigen Kernzone b zugeteilt. Im Zonenplan der ersten Auflage wurde die Parzelle fälschlicher Weise der öffentlichen Zone und damit dem angrenzenden Park zugeteilt. Dies wird hiermit korrigiert.

#### ■ Redaktionelle Anpassungen

*Nummerierung der Bebauungsplanpflichtgebiete in der Folge des Verzichts auf die Bebauungsplanpflicht B8:*

- B10 wird zu B8 Schachenstrasse, Emmenmatt
- B12 wird zu B10 Meierhöfli Metti
- B15 wird zu B12 Meierhöfli Fachmarkt
- B16 wird zu B15 Lindenheim
- B21 wird zu B16 Chilefeld

*Ergänzung Legendeneintrag Verkehrsfläche um «Übriges Gebiet A (ÜG-A-V), ES III*



Verkehrsfläche. Übriges Gebiet A (ÜG-A-V), ES III

*Anpassung Legendensignatur Grundwasserschutzzone und -areale*



Grundwasserschutzzonen und -areale

## 6.2.3 Änderungen nach der 2. öffentlichen Auflage

### ■ Geisselermoos/ Holzhof



#### Änderung:

*Wiederaufnahme der Freihaltezone Wildtierkorridor*

#### Begründung:

Die Aufhebung der Freihaltezone Wildtierkorridore wurde mit einer Einsprache in der 2. öffentlichen Auflage in Frage gestellt. Mit der Festsetzung der Freihaltezone wird ein Bundesauftrag umgesetzt. Die Anforderungen von Seiten Kanton Luzern werden bereits in einer reduzierten Form eingefordert (nur die Freihaltezone, rot, nicht der gesamte Wildtierkorridor). Aufgrund der bisherigen Handhabung kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Nicht-Festlegung vom Regierungsrat genehmigt würde. Daher wird die Freihaltezone im Gebiet Geisselermoos/Holzhof wieder aufgenommen und dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung beantragt.

Die Festlegung der Gewässerräume auf das erforderliche Mindestmass im Gegensatz zum erweiterten Gewässerraum kann beibehalten werden, wenn für die Gewässerabschnitte, für die bisher keine ausreichende Bepflanzung vorhanden ist, die als Leitstruktur wirken kann, eine vertragliche Vereinbarung mit den betroffenen Landwirten getroffen werden kann, dass die Bepflanzung ausgeführt wird. Ein Vertragsentwurf befindet sich in Erarbeitung.

Im Planungsbericht wird ergänzend in Kapitel 4.20 folgendes festgehalten:

*Die Handhabung der Wildtierkorridore auf kantonaler Ebene ist noch nicht abschliessend gefestigt. Es ist möglich, dass es Anpassungen geben wird, die beispielsweise aufgrund von politischen Vorstössen oder Gerichtsurteilen zu Erleichterungen oder Vereinfachungen für die betroffenen Landwirte führen. Sollten sich solche Änderungen ergeben, wird eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZR und Zonenplan) in Betracht gezogen.*

- **Verzicht auf Darstellung orientierender Inhalt «Einzelbäume geschützt» und «Uferbestockung, Hecke, Feld- und Ufergehölze, Weitere Natur- und Landschaftselemente, flächig»**

#### Begründung:

Da das Verfahren zur Festsetzung der Naturobjekte aus der Gesamtrevision ausgekoppelt wurde und keine Verwirrung bei den Einsprechenden gegen die Naturobjekte erzeugt werden soll, und die Einträge nur orientierend sind und damit jederzeit angepasst werden können, werden im Zonenplan, der zur Beschlussfassung vorliegt, die «geschützten Einzelbäume» und die «Uferbestockung, Hecke, Feld- und Ufergehölze, Weitere Natur- und Landschaftselemente, flächig» nicht dargestellt.

#### ■ **Untergeordnete Anpassung**

Die Abgrenzung der Zone und Gestaltungsplanpflicht G6 Untere Erlen wird der neuen Parzellengrenze angepasst. Dies wird als untergeordnete Anpassung klassiert.



## **6.3 Zugehörige Pläne und Teilgeschäfte**

### **6.3.1 Plan zur Strassenraumgestaltung**

Der Plan zur Strassenraumgestaltung wird aus Gründen der Lesbarkeit separat dargestellt. Er dient der Lokalisierung der Bestimmungen zur Strassenraumgestaltung im Bau- und Zonenreglement Art. 5655, Abs. 2. Damit wird die wichtige Stossrichtung des städtebaulichen Gesamtkonzepts umgesetzt, die Strassenräume als Aufenthaltsräume erlebbar und belebter zu machen. Fokus liegt dabei auf darauf, dass sich Gebäude entlang von wichtigen Strassen auf diese öffentlichen Strassenräume orientieren. Die Adresse eines Gebäudes und die Nutzung der Erdgeschosse zum Strassenraum hin prägen das Ambiente und den Charakter einer Strasse. Gerade Wohnnutzungen an den vielbefahrenen Strassen führen aufgrund des Lärmschutzes dazu, dass Gebäude sich von der Strasse abwenden und die Rückseite auf die Strasse ausgerichtet wird. Dies gilt es entlang der wichtigsten Strassenzüge zu vermeiden. Der Plan in Kombination mit Artikel 5655 des Bau- und Zonenreglements sichert grundeigentümerverbindlich, dass diese Stossrichtung umgesetzt wird. Entlang sämtlicher Signaturen sind die Erdgeschosse attraktiv zu gestalten. Entlang der grünen Signatur sind Wohnungen ab Hochparterre möglich, die Adressierung und die Eingänge sind auf die entsprechende Strasse auszurichten. Entlang der blauen Signatur ist auf die Strasse ausgerichtetes Wohnen nicht zulässig. Die Eingänge und Adressierungen sind auf die entsprechende Strasse auszurichten. Entlang der roten Signatur sind die Erdgeschosse mindestens 3.50m hoch auszugestalten und ausschliessliche Gewerbenutzungen sowie Dienstleistungen zulässig. Untergeordnet sind auch Erschliessungsflächen und weitere Nebenflächen möglich. Dadurch soll auch Platz für Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen und frequentierte Orte ermöglicht werden. Die violette Signatur gilt an Orten, die als Quartierzentren ausgeprägt werden sollen und gibt vor, dass das Erdgeschossniveau auf den angrenzenden Strassenraum auszurichten ist. Wohnen ist nicht zulässig. Die Hauptfassade und die Nutzungen im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein, Abstellplätze zwischen den Gebäuden und dem Strassen- bzw. Trottoirrand sind mit Ausnahme für Besucher nicht erlaubt.

## Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage

### ■ Neuenkirchstrasse/ Sprengihöhe



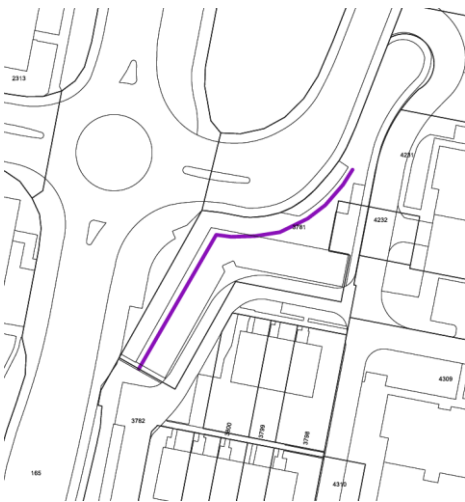
#### Änderung:

*Zuteilung zur Strassenraumgestaltung gemäss BZR, Art. 55 Strassenraumgestaltung, Abs. 2 lit. a SG-1 (grün) entlang der Neuenkirchstrasse auf den Parzellen Nrn. 1141, 1180, 1181, GB Emmen statt zur Signatur SG-3 (rot) gemäss Abs. 2 lit. c.*

#### Begründung:

Die Signatur der Strassenraumgestaltung wird an die Zuteilung zur Signatur SG-1 (grün) auf gleicher Höhe auf der gegenüberliegenden Strassenseite angepasst.

### ■ Kreisel Kapf



#### Änderung:

*Neue Zuteilung zur Strassenraumgestaltung gemäss BZR, Art. 55 Strassenraumgestaltung, Abs. 2 lit. d SG-4 (violett) am Kreisel Kapf auf der Parzelle Nr. 3781, GB Emmen.*

#### Begründung:

Mit der Zuteilung in die Kernzone C (siehe oben) und die Strassenraumgestaltung SG-4 wird ermöglicht, den städtebaulichen Eingang ins Kapf-Quartier zu akzentuieren. Im Kontext der Umgestaltung der Rothenburgstrasse wird hier die Möglichkeit einer städtebaulichen Aufwertung des Ortes gegeben.

### ■ Redaktionelle Anpassungen

*Korrektur Verweis im Titel auf Art. 55 BZR (nicht Art. 56 BZR)*

## 6.3.2 Gewässerraumplan West und Ost

Der Teilzonenplan Gewässerraum ist ein integrierender Bestandteil des Zonenplans. Die beiden Teilzonenpläne Ost und West sind verbindlich und zeigen die Vermessung der Gewässerräume von sämtlichen Gewässern der Gemeinde Emmen. Im Zonenplan werden die Gewässerräume ebenfalls dargestellt.

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz ([GSchG](#)) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung ([GSchV](#)) verpflichtet die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleis-

tung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. In Art. 41 der GSchV werden die Grundlagen zur Ermittlung der auszuweisenden Gewässerräume sowie die Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume, wie beispielsweise zulässige Nutzungen sowie Bauten und Anlagen definiert.

Der Kanton Luzern sieht in §11a der kantonalen Gewässerschutzverordnung ([KGSchV](#)) vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen und Freihaltezonen festlegen. Die Gemeinde hat gemäss heutiger Praxis keinen Handlungsspielraum bei der Festlegung der Gewässerräume.

## Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage

### ■ Gewässerraum Buzibach



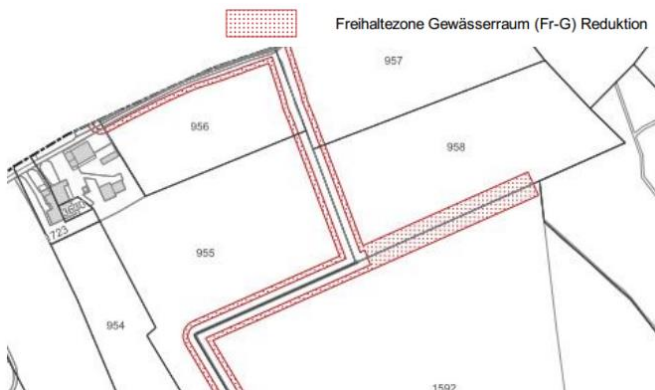
#### Änderung:

Die Breite des Gewässerraums wird gegenüber der ersten öffentlichen Auflage von 18m (9m ab Gewässerachse) auf 11m (5.5m ab Gewässerachse) reduziert.

#### Begründung:

Das Gewässer befindet sich im Wildtierkorridor. Die vorhandene Bestockung bietet mehrheitlich schon ausreichende Leitstrukturen für das Funktionieren des Wildtierkorridors auf. Dort, wo dies nicht der Fall ist, wird vertraglich geregelt, dass die notwendigen Leitstrukturen umgesetzt werden können. Da der Wildtierkorridor auch ohne Festlegung eines überbreiten Gewässerraums funktioniert, wird auf diese Erweiterung der Gewässerraumbreite verzichtet.

## ■ Gewässerraum Zulauf zu Buzibach



### Änderung:

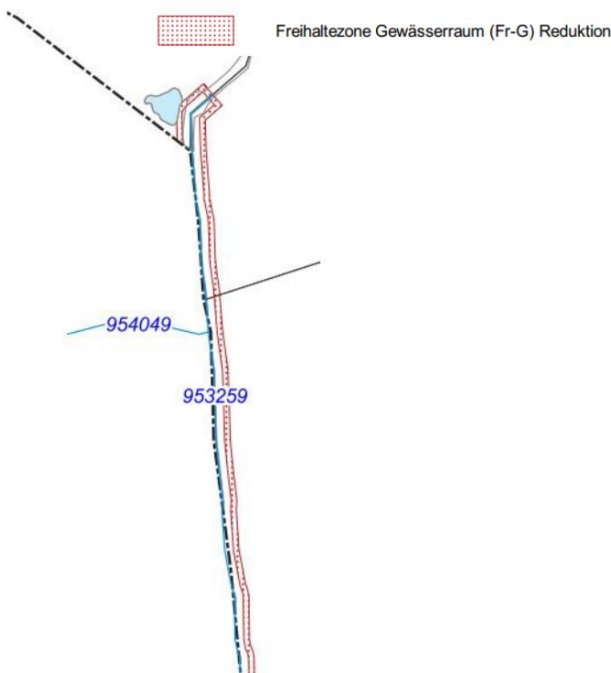
Bei nachfolgendem Zufluss zum Buzibach handelt es sich um eine Drainage, weshalb auf die Festlegung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. c und d verzichtet wird.

### Begründung:

Die im Gewässernetz als Gewässer aufgeführte Drainage führt kaum Wasser und ist, was in dem nachfolgenden Ausschnitt der Siegfriedkarte sichtbar wird, künstlich angelegt. Historisch gab es dieses Gewässer nicht.



## ■ Gewässer ID 953259



### Änderung:

Die Breite des Gewässerraums wird gegenüber der ersten öffentlichen Auflage von 18m (9m ab Gewässerachse) auf 11m (5.5m ab Gewässerachse) reduziert.

### Begründung:

Beim Fliessgewässer, welches entlang der Grenze zu Neuenkirch verläuft, wurde, analog wie der Buzibach, bei der ersten öffentlichen Auflage ein Gewässerraum von 9 Meter ab Gewässerachse ausgeschieden. Auf Neuenkircher Seite sind 5.5 Meter ab Gewässerachse rechtskräftig ausgeschieden. Im Sinne der Rechtsgleichheit und aufgrund der gleichen Gründe wie beim Buzibach wird auf eine Überbreite verzichtet.

## 7. Deponie Häliswil

Im Gebiet «Häliswil» auf der Parzelle Nr. 855, GB Emmen, besteht eine rechtskräftige Deponiezone für eine Deponie Typ A gemäss Abfallverordnung (VVEA1), welche zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Ein konkretes Deponieprojekt wurde bisher nicht erarbeitet.

Die BBR Recycling und Deponie AG möchte als Gesuchsteller die bestehende Deponiezone für eine sinnvolle Erschliessung erweitern und eine Deponie Typ B realisieren. Diese soll insbesondere der Ablagerung von aussortierten, nicht verwertbaren Fraktionen aus dem angrenzenden Aufbereitungsplatz für mineralische Bauabfälle und weiteren Behandlungsrückständen dienen.

Das Vorhaben bedingt eine Erweiterung der rechtskräftigen Deponiezone und eine Anpassung der entsprechenden BZR-Bestimmungen. Deponiezonen gelten gemäss § 35 PBG2 als Nichtbauzonen. Das massgebliche Verfahren ist dabei das Nutzungsplanverfahren in der Zuständigkeit der Standortgemeinde. Für die vorliegende Teilrevision Deponie Typ B «Häliswil» wird die öffentliche Auflage seriell durchgeführt, d.h. im Rahmen der Nutzungsplanung werden nur die Zonenänderung und Rodungsunterlagen öffentlich aufgelegt. Einerseits wird so für die nachgelagerte Erarbeitung des Deponie-Bauprojekts eine grössere Planungssicherheit erhalten und gleichzeitig die Flexibilität für Projektoptimierungen beibehalten. Andererseits ergeben sich auch aus Sicht der Gemeinde gewisse Vorteile mit einer seriellen, öffentlichen Auflage, da das Verfahren und die Abhandlung allfälliger Einsprachen so klarer und einfacher sind.

Da das Projekt auf Empfehlung des Kantons so aufbereitet wird, dass es ggf. aus der Gesamtrevision ausgekoppelt werden kann, wird bereits jetzt ein separates Paket vorgelegt. Zugehörig sind zum jetzigen Stand daher der Teilzonenplan zur Deponie, [und das Rodungsgesuch](#) ~~und der Plan zur Waldfeststellung~~. Orientierend liegen der Planungsbericht und das Vorprojekt bei. Des Weiteren liegt ein separater Vorprüfungsbericht vor.

[Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist keine Einsprache gegen dieses Geschäft eingegangen.](#)

## 8. Bebauungsplan Feldbreite – Anpassung Situationsplan und Sonderbauvorschriften

- Grundeigentümerverbindlich
- Beschluss Einwohnerrat in zwei Lesungen
- Öffentliche Auflage
- Anpassung der Begriffe, keine inhaltliche Anpassung

Zugehörige Dokumente:

[6. Anpassung des Bebauungsplans Feldbreite an das neue Recht](#)

[6.1 Sonderbauvorschriften](#)

[6.2 Situationsplan](#)

Weiterführende Erläuterungen:

[7. Planungsbericht, insbesondere Kapitel 4.15.6](#)



Mit der Revision der Ortsplanung werden in der Gemeinde Emmen die neuen Baubegriffe von der Stufe des kantonalen Planungs- und Baugesetzes auf die kommunale Ebene transferiert. Nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung dürfen die altrechtlichen Begriffe wie beispielsweise «Ausnützungsziffer» oder «Baufelder» nicht mehr angewendet werden. Der Bebauungsplan Feldbreite wurde noch erstellt und im Jahr 2009 rechtskräftig, bevor diese neuen Begriffe bekannt waren oder eine Rolle gespielt hätten. Da der Bebauungsplan noch nicht vollständig umgesetzt ist, müssen die verbindlichen Unterlagen (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) auf die neuen Begrifflichkeiten angepasst werden. Das Verfahren, einen Bebauungsplan zu ändern, ist das gleiche wie der Erlass. Da das Ortsplanungsverfahren ebenfalls die gleichen Schritte durchläuft, kann die Anpassung des Bebauungsplans Feldbreite parallel zur laufenden Revision erfolgen.

Es werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Begrifflichkeiten (z.B. Baubereiche anstatt Baufelder)
- Höhenbestimmungen mit der neuen Bemessung der Höhen
- Anrechenbare Gebäudeflächen und Höhen anstelle von Geschossflächen
- Streichung von Vorgaben bzgl. Dachgestaltung, die im neuen Bau- und Zonenreglement strenger sind als in den bisher vorliegenden Sonderbauvorschriften.

Inhaltlich wird der Bebauungsplan nicht verändert.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist keine Einsprache gegen dieses Geschäft eingegangen.

## **9. Einsprachen**

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage sind 65 Einsprachen eingegangen, 19 davon bezogen sich rein auf die öffentliche Auflage der Naturobjekte. Die Einsprachen und entsprechenden Anträge, die sich gegen die Festlegung der Naturobjekte richten, werden aus den Einsprachen ausgeklammert und im Folgenden weder aufgelistet noch abgehandelt. Zwei Einsprachen konnten als reine Stellungnahmen zum Verkehrsrichtplan klassiert werden. Diese werden im vorliegenden Bericht und Antrag ebenfalls nicht abgehandelt. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage sind 5 Einsprachen eingegangen.

Von den insgesamt 49 zu behandelnden Einsprachen wurden 28 Einsprachen zurückgezogen, 1 Einsprache wurde teilweise zurückgezogen. Die Einsprachen sind auf dem Departement Planung und Hochbau einsehbar.

### **9.1 Nicht gütlich erledigte Einsprachen**

Über die verbleibenden nicht gütlich erledigten Einsprachen hat der Einwohnerrat gemäss § 63 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz zu entscheiden.

Die Reihenfolge orientiert sich – soweit möglich – an den Inhalten und der Bedeutung.



## Sprengihöhe

### 9.1.1 Einsprache Bruno Bucher und weitere

Einsprache vom 5. Juni 2024 durch Bruno Bucher, Sprengihöhe 12, 6020 Emmenbrücke und folgende Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner: Prisca Bucher, Sprengihöhe 12; Dieter Steiner, Sprengihöhe 9; Alois Bieri, Flurweg 10; Janina Fränkel, Flurweg 10; Anita Renggli Käppeli, Sprengihöhe 3, alle 6020 Emmenbrücke.

#### Anträge (sinngemäss)

1. Wir erheben Einsprache gegen den Grenzabstand am Zonenübergang von der Kernzone C (Grundstücke 1141, 1181, 1180, 1885, 1048) zu den Grundstücken Wohnzone B (Grundstücke 1512, 514, 1884, 1883). Wir beantragen, dass die Grenzabstände am Zonenübergang gemäss § 122 PBG Luzern beidseitig der Grundstücksgrenzen eingehalten werden und mittels einer Baulinie in der Kernzone C festgelegt werden.
2. Wir erheben Einsprache gegen die Möglichkeit in der Kernzone C zusammenhängende Bauten über mehrere Grundstücke erstellen zu können. Wir beantragen, dass keine grundstückübergreifenden Einzelbauten erstellt werden dürfen und auch innerhalb der Kernzone C Grenzabstände eingehalten werden müssen. Weiter sind für Bauprojekte in der Kernzone C Beschattungspläne zu erstellen.
3. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse und deren mögliche maximal Bauhöhe. Wir beantragen, dass die Gebäude auf dieselbe Höhe wie in der angrenzenden Wohnzone Sprengihöhe zu beschränken sind.
4. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse und der Möglichkeit, dass dort Sexgewerbe gemäss Art. 17 BZR erlaubt ist. Wir beantragen das das Sexgewerbe entlang der Neuenkirchstrasse verboten ist.
5. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C und die damit verbundene Zentrumsnutzung und der Möglichkeit mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe anzusiedeln. Wir beantragen zum Schutze der umliegenden Wohnquartiere, dass weiterhin nur „nicht störende Betriebe" erlaubt sind.
6. Wir erheben Einsprache gegen die Strassenraumgestaltung SG-3 in der Kernzone C und beantragen, dass beidseitig der Neuenkirchstrasse Strassenraumgestaltung SG-1 gilt.
7. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C, weil kein Grünanteil gefordert ist. Wir beantragen, dass auch in der Kernzone C eine Grünfläche von 40 % gemäss Art 11 BZR gestaltet werden muss.
8. Wir erheben Einsprache gegen die Wohnzone B im Quartier Sprengihöhe/Flurweg. Wir beantragen eine Zonenanpassung auf eine Beschränkung von 3 Stockwerken und ein kleinerer Grenzabstand von 4 m (anstelle 5m) analog Wohnzone C.
9. Wir erheben Einsprache gegen den Zwang zur Realisation von 3 Wohneinheiten/min 60 m<sup>2</sup> in der Sprengihöhe. Wir beantragen, dass die Sprengihöhe vom Zwang für 3 Wohneinheiten bei Neubauten befreit wird.
10. Wir erheben Einsprache gegen die Einstufung von Grundstücken mit reinen Wohnbauten der Wohnzone B in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (1883: Bachmann, 1882: Sidler, 1860: Renggli, 2828: Kanton, 1861: Brechbühl in 2. Bautiefe) welche reine Wohnzone sind (obwohl von der Kernzone in die Wohnzone zurückgestuft wurde). Wir beantragen, dass diese Grundstücke der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt werden.

11. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C und beantragen, dass die klimatischen Erkenntnisse und die Empfehlungen bezüglich Sommerhitze gemäss Handlungshilfe zur Anpassung an den Klimawandel für Gemeinden SEECON-Bericht, Bundesamt für Umwelt, BAFU berücksichtigt werden und im BZR einfließen.
12. Falls die vorhandene Strasseninfrastruktur den Anforderungen nicht genügen sollte erheben wir Einsprache gegen die Wohnzone B Sprengihöhe/Flurweg um einem allfälligen Ausbau der Quartierstrasse im öffentlichen Interesse und eine damit verbundene Enteignung von Grundeigentümern (PBG Art. 117, 118) im Quartier zu verhindern.
13. Wir beantragen die Wohnzone C für das Gebiet Sprengihöhe/Flurweg.

### **Begründung (sinngemäss)**

Zu 1:

Die maximal mögliche Bauhöhe in der Kernzone C beträgt 17,5 m plus Bonus 10% bei gemeinsamer Entwicklung > 3000 m<sup>2</sup> was eine Höhe von 19,25 m ergibt. Unabhängig von einer weniger hoch realisierten Gebäudehöhe sind somit bis 20 m zulässige Gebäudehöhe 8 m Grenzabstand einzuhalten. Kleinere Grenzabstände führen zu massiven Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke. Es sind dies Entzug Besonnung und Tageslicht, Lärm, Blickschutz, Einschränkung Privatsphäre, genereller Qualitätsverlust. Gemäss Erläuterungen BZR S.5 (13.11,2023) dürfen kleinere Grenzabstände nur unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt werden. Mit dem für die Kernzone C im neuen BZR festgelegten Grenzabstand von 5 m sind diese Gesichtspunkte nicht erfüllt.

- Gesundheit: Die minimale Schattendauer an mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) wird überschritten. Dadurch werden die Nachbargrundstücke beeinträchtigt. (§ 152 PBG). Es gibt eine längere Phase im Winter während der kein Sonnenstrahl die wichtigen Wohnräume von Nachbargrundstücken erreicht.

- Das Orts- und Landschaftsbild des Wohnquartiers Sprengihöhe/Flurweg wird beeinträchtigt (§ 140 PBG). Die grossen möglichen Bauten passen nicht in die Umgebung.

Zu 2:

Grosse Bauten wirken sich beeinträchtigend auf das offene, durchgrünte Quartierbild aus. Die klimatisierend wirkende Belüftung durch eine offene Gebäudestruktur wird unterbrochen und wirkt sich negativ auf das Klima am Sprengiplatz aus. Weiter wirken sich die grossen zusammenhängende Bauten aufgrund des Schattenwurfs wesentlich beeinträchtigend auf die Wohnhygiene der angrenzenden Grundstücke 514, 1884, 1536, 1883, 1141, 1959 aus. Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt, wenn an mittleren Wintertagen (8. Februar, 3. November) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude herrscht (in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen). Die Sonnenstrahlung hat folgende Wirkung auf Gebäude und Bewohner: Austrocknung der Gebäude und Aussenwände, Entkeimung der Wohnräume, Psychologische Wirkung, Wohlbefinden (siehe auch § 152, PBG Luzern). Für Bauvorhaben/Projekte Neuenkirchstrasse/Sprengihöhe/Flurweg soll die Erstellung eines Schattenwurfdiagramms, zur Überprüfung und Einhaltung der 2-Stundenlimitte, Pflicht sein. Die minimale Sonnenscheindauer der Nachbargebäude soll sichergestellt sein und es dürfen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem heutigen Zustand erzeugt werden. Gemäss PBG § 140 Abs. 1

sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Gemäss § 44 PBG haben sich Kernzonen in den Quartiercharakter einzufügen.

Zu 3:

Höhere Bauten passen nicht ins Quartierbild. Die Nachbargrundstücke werden durch Schattenwurf (Gesundheit), Wegfall der siedlungsorientierten Gestaltung (Orts-, Landschafts-, Quartierbild), Wegfall der Grünanteile, verkleinerter Grenzabstand, Wegfall der Überbauungsziffer, zusätzliche Lärmimmissionen, sehr hohe Gebäude, wesentlich beeinträchtigt.

Zu 4:

Das Sexgewerbe wirkt sich beeinträchtigend auf die Qualität und den Ruf des Ortsteils Sprengi und im Speziellen auf das Quartier und auf die Wohnqualität in den angrenzenden Wohnzonen aus. Bei der Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse handelt es sich um eine zentrumsnahe Zone mit Schulhaus, Begegnungszone, Einkaufsmöglichkeiten. Die Kernzone C liegt mitten im Wohnquartier Sprengihöhe/Riffig.

Zu 5:

Die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse war bisher Wohnzone (nur nicht störendes Gewerbe erlaubt). Mit der geplanten Umzonung wird einigen neuen Betriebsarten (z.B. Restaurants, Bar, Caffee, ...) ermöglicht ihr Gewerbe dort auszuführen, was unvorteilhaft und beeinträchtigend für das angrenzende Wohnquartier ist. Die Belastung durch den Strassenverkehr der Neuenkirchstrasse und der Rothenburgerstrasse sind bereits hoch, so dass zusätzliche Lärmquellen zu vermeiden sind. Die Bauvorschriften sind so anzupassen, dass zusätzliche Immissionen wie Lärmquellen verhindert werden, z.B. auch durch Verbot von Restaurant- und Barbetrieb. Zudem benötigen Gewerbebetriebe Strassenraum für Parkplätze, Umschlagplätze und Aufenthaltsbereiche, die an der Neuenkirchstrasse nicht vorhanden sind.

Zu 6:

Auf der westlichen Strassenseite ist die Strassenraumgestaltung SG-1, auf der östlichen Strassenseite wird neu SG-3 vorgeschrieben. Bei SG-3 sind im Erdgeschoss strassenseitig nur Gewerbe erlaubt (kein Wohnraum) und eine minimale Raumhöhe von 3,5m. Dies lässt dem Eigentümer nicht mehr wie auf der gegenüberliegenden Strassenseite den Freiraum auch Wohnungen zu verorten. Weiter ist gemäss dem Verkehrsrichtplan die Strassenraumtypisierung der Neuenkirchstrasse ab Sprengiplatz eine Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse ausserhalb Zentrumsbereich) und nicht als Zentrumsachse vorgesehen. Dies stimmt unseres Erachtens nicht mit der Zonenplanung überein wo die Kernzone C für Zentrumsnutzung eingestuft wurde. Mit SG-3 wird auch Gewerbe angezogen, welches sich negativ auf die angrenzende Wohnzone auswirkt und diese zusätzlich beeinträchtigt. Im kommunalen Richtplan Verkehr sind für Zentrumsachsen Qualitätsanforderungen definiert. Diese treffen auf die Strassenraumgestaltung SG-3 zu, wo hauptsächlich öffentliche und gewerbliche Nutzung angesiedelt wird. Es sind dies z.B.

- Extra breite Seitenbereiche für den Fussverkehr, für Aufenthaltsflächen und für Aussenflächen von Erdgeschossnutzungen (z.B. Strassencafes etc.).
- Beidseitige Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen
- Angemessene Anzahl an Kurzzeitparkfeldern, Abstellflächen für Velos und Umschlagflächen (Anlieferung/Entsorgung) in Verbindung mit Gewerbenutzungen

Es ist nirgends ersichtlich ob bei der Strassenraumgestaltung/Strassenplanung Kanton diese Anforderungen an der Neuenkirchstrasse auch genügend berücksichtigt werden können. Wir bitten um Überprüfung ob diese Anforderungen bei der Strassenplanung auch genügend umgesetzt werden können. Wir sind der

Meinung, dass die verschiedenen Konzepte und Qualitätsanforderungen von Kernzone C (BZR), Hauptverkehrsstrasse (Verkehrsrichtplan), Strassenraumgestaltung ungenügend aufeinander abgestimmt sind.

Zu 7:

Diese ökologisch lokal- und mikroklimatisch wertvollen Flächen unterstützen mit der kühlenden Wirkung ein besseres Klima rund um den Sprengplatz und den umliegenden Quartieren mit den dringend gebrauchten Grünflächen. In Anbetracht des neusten Klimaberichts für die zu erwartenden heissen Sommer ist dies erforderlich. Zudem gliedert sich die Kernzone C so besser in die angrenzenden durchgrünt Quartieren beidseitig der Neuenkirchstrasse ein. Weiter werden dadurch Versickerungsflächen für Stark-Regenfälle bereitgestellt, welche das Abwassernetz der Gemeinde entlasten. Zudem wird diese Massnahme dem kommunalen Richtplan Verkehr gerecht welcher die Qualitätsanforderung für Hauptverkehrsstrassen mit „siedlungsorientierter Gestaltung“ beschreibt.

Zu 8:

Der Schritt von der heutigen 2-stöckigen Wohnzone zur 4-stöckigen Wohnzone ist zu gross um eine moderate, nachhaltige Entwicklung im Quartier sicherzustellen. Eine Zonenvergrösserungen auf die geplante Höhe von WB bürdet einem Quartier wie der Sprenghöhe mehr Probleme als Nutzen auf. Es gibt im Quartier Grundstücke auf denen die Realisation solch grosser Bauten gar nicht möglich ist. Im Bau- und Zonenreglement, BZR Art. 20 Wohnzonen, wird der Grundsatz definiert, dass ehemalige Wohnzonen W2 neu in die Zone WC für Bauten mit 3 Stockwerken und einer Höhe von 10,5/11 m umgezont werden. Die Umsetzung dieses Grundsatzes ermöglicht eine moderate, nachhaltige, qualitative Entwicklung des Quartiers.

Zu 9:

Von den 16 Grundstücken Flurweg/Sprenghöhe sind 6 Doppel Einfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken. Auf diesen Grundstücken sind bauliche Vorhaben/Aufstockungen gemäss dem neuen BZR praktisch unmöglich. Die neuen Grenzabstände von 5 m (bisher 4m) können nicht eingehalten werden. Wie sollten Wohnungen im 3. und 4. OG bei einer Aufstockung erschlossen werden?

Zu 10:

Wohnzonen sind im Grundsatz der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuweisen (Art. 43 LSV). Beim Ausbau der Rothenburgstrasse und des Sprengplatz sind alle möglichen Massnahmen zu treffen um die Planungswerte für ES II zu erreichen. Dies ergibt für das Wohnquartier eine bessere Qualität und entspricht auch den Vorgaben für Wohnquartiere. Die Planungswerte wie auch die Immissionsgrenzwerte werden dadurch um 5 dB tiefer, was der Reduktion um mehr als die Hälfte des Lärms entspricht. Von diesem Qualitätsgewinn profitiert neben der Sprenghöhe das gesamte Spreng-Quartier.

Zu 11:

Die Hotspotkarte aus der Handlungshilfe zeigt, dass der Sprengplatz bezüglich Sommerhitze Handlungsbedarf aufweist. Die in diesem Bericht erwähnten Empfehlungen sollen im Hinblick auf die gemäss neuestem Klimabericht prognostizierten Erwärmungen im BZR einfließen um einer weiteren Erwärmung des Sprengplatzes entgegenzuwirken. Es sind dies z.B.

- beibehalten von freien Grünflächen
- beibehalten von vernetzten Grünflächen und Luftkorridoren
- Schutz von Kaltluftentstehungsflächen und Kaltluftschneisen (z. B. Grundstück 2828)
- Verhindern ungünstiger Gebäudestrukturen welche die Luftströmungen unterbrechen
- Bau- und Zonenordnung dahingehend anpassen, dass solche Schneisen geschützt werden.
- beidseitige Begrünung der Neuenkirchstrasse
- keine Zusammenhängenden Bauten Kernzone C

- Aufrechterhaltung des Grünflächenanteils Kernzone C

Rund um den Sprengplatz, mit Ausnahme der nördlichen Kernzone C gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 51 BZR. Die Abgrenzung der Gebiete mit Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht nach Art 51 (verbindlich) sind im verfügbaren Zonenplan (29.April 2024) sehr schwer oder nicht erkennbar. Soweit beurteilbar haben die meisten Gebiete welche als Kernzonen ausgeschieden sind Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht. Weshalb nicht auch in der Kernzone C?

Zu 12:

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist festgehalten, dass die Gemeinde im Rahmen von Bewilligungsverfahren sicherstellt, dass Privatstrassen den Qualitätsanforderungen öffentlicher Quartierstrassen entsprechen sollen. Was bedeutet das für die Sprenghöhe? Müssen bei Bauvorhaben in der Sprenghöhe Massnahmen an der Quartierstrasse getroffen werden? Genügt die Verkehrssicherheit der Quartierstrasse Sprenghöhe auch bei einem Vollausbau der Sprenghöhe für Wohnzone B? Erfolgt die Erschliessung des Kantons-Grundstück 2828 über die Quartierstrasse Sprenghöhe? Ist ein Ausbau der Quartierstrasse Sprenghöhe erforderlich? Genügt die vorhandene Erschliessung für die nach den neuen Zonenvorschriften möglichen Nutzung für Wohnzone B (Zunahme von 2...3 mal mehr Wohnungen, Personen, Verkehr)? Wir erwarten verbindliche Antworten zu diesen Fragen. Ein allfälliger Ausbau der Quartierstrasse im öffentlichen Interesse und eine damit verbundene Enteignung von Grundeigentümern (PBG Art. 117, 118) im Quartier ist zu verhindern.

### **Einspracheverhandlung**

Am 18. Dezember 2024 wurde zwischen den Einsprecherinnen und Einsprechern und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Die inhaltlich weitgehend gleich lautenden Einsprachen Bruno Bucher und weitere, Urs und Johanna Meier-Schnyder und Rolf und Eva Thalmann wurden in einer gemeinsamen Einspracheverhandlung gemeinsam verhandelt.

### **Antrag des Gemeinderates**

**Abweisung** der Anträge 1, 2, 3, 5, 7, 10, 11.

**Abweisung** der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 1512, 1536, 1888, 1889 GB Emmen betreffen.

**Erledigterklärung** der Anträge 4, 6 und 12 in Folge Gegenstandslosigkeit.

**Erledigterklärung** der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen betreffen in Folge Gegenstandslosigkeit.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Vorbemerkung:

Die gemäss 1. Lesung im Einwohnerrat und 1. Öffentlicher Auflage vorgesehene Zuteilung des Gebiets Sprenghöhe zur Wohnzone B und die erste Bautiefe entlang der Neuenkirchstrasse zur Kernzone C wurden aufgrund der zentralen und öffentlichkeitswirksamen Lage sowie der Einordnung des Gebiets im städte-

baulichen Gesamtkonzept vorgenommen. Aufgrund der hohen Gegenwehr gegen die Zuteilung zur Wohnzone B hat der Gemeinderat entschieden, die innenliegenden Grundstücke der Sprengihöhe zur Wohnzone C zuzuteilen und erneut öffentlich aufzulegen. Die Kernzone entlang der Neuenkirchstrasse beurteilt der Gemeinderat als angemessen, basierend auf der Gesamtstrategie als richtig und hält daran fest.

#### Zu Antrag 1 Grenzabstand Kernzone gegenüber Wohnzone auf 8m statt 5m erhöhen

Das kantonale Gesetz ermöglicht für Kernzonen Ausnahmen beim Grenzabstand. Auch bei Gebäudehöhen von bis zu 20m müssen dementsprechend nicht 8m Grenzabstand eingehalten werden. Um die Nutzbarkeit der Kernzone sicher zu stellen wäre es in diesem Fall erforderlich, dass gleichzeitig ein Näherbaurecht gegenüber der Kantonsstrasse via Baulinie gesichert wird. Aufgrund des laufenden (sistierten) Projekts des Kantons auf der Neuenkirchstrasse und der Sprengi, ist es unwahrscheinlich, dass der Kanton ein solches Näherbaurecht zugestehen würde. Dementsprechend erscheint es nicht sinnvoll umsetzbar, den Grenzabstand auf 8m zu erhöhen. Der Unterschied von 1.5m geringerem Grenzabstand zwischen der Kernzone C (5m Grenzabstand), wie sie neu festgelegt wird und der Wohnzone A (6.5m Grenzabstand), welche der bisherigen viergeschossigen Wohnzone entsprochen hätte, wird im Verhältnis zu den Vorteilen der Kernzone gemäss folgenden Erwägungen als vertretbar beurteilt.

#### Zu Antrag 2 keine grundstücksübergreifenden Gebäude in der Kernzone C

Diese Forderung widerspricht dem Sinn der Kernzone, wo explizit keine Überbauungsziffer festgelegt wird, um für den jeweiligen Ort passende Lösungen zu finden. Ein zusammenhängender Bau über die Parzellengrenzen hinweg wäre in der Kernzone C theoretisch möglich. Allerdings wäre dies auch in der Wohnzone A möglich gewesen. Gleichzeitig hat die Gemeinde über die Instrumente, die in der Kernzone die Qualitäten sichern, mehr Einflussmöglichkeiten, da in der Kernzone bei Bauvorhaben zwingend die Stadtbildkommission beigezogen werden muss. Die Stadtbildkommission beurteilt die Projekte ortspezifisch auf die städtebaulichen Qualitäten und bezieht die Auswirkungen auf die Umgebung in ihre Beurteilung ein. In der Kernzone ist zudem am 3'000m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche ein Gestaltungsplan erforderlich, in der Wohnzone A wäre dies erst ab 4'000m<sup>2</sup> der Fall. Die Grundstücke, die entlang der Neuenkirchstrasse der Kernzone C zugeteilt werden, ergeben zusammen eine Fläche von etwas über 3'000m<sup>2</sup>. Das bedeutet, bei einem Riegelbau, der alle Grundstücke betrifft, wäre ein Gestaltungsplan zwingend erforderlich. Dieser muss zusätzlich durch den Gemeinderat bewilligt werden. Bei einer Zuteilung zur Wohnzone A wäre erst ab 4'000m<sup>2</sup> ein Gestaltungsplan erforderlich, das heisst ein Riegelbau wäre auch ohne Gestaltungsplan und damit ohne weitere Qualitätssicherung durch die Stadtbildkommission realisierbar. Die Beurteilung der Auswirkungen von Schattenwurf ist Teil im Baubewilligungsverfahren.

#### Zu Antrag 3 Maximale Gebäudehöhe entlang der Neuenkirchstrasse wie in der Wohnzone B

Die Parzellen entlang der Neuenkirchstrasse sind im rechtskräftigen Zonenplan der viergeschossigen Wohnzone zugeteilt. Das würde in der Analogie bedeuten, dass sie neu der Wohnzone A zugeteilt würden. Die Kernzone C, der die Grundstücke jetzt zugeteilt werden, unterscheidet sich um +0.5m in der Gebäudehöhe. Um diese Masse können die Gebäude höher werden und näher an die Nachbargrundstücke rücken. Das Mass der Nutzung muss auch in Kernzonen eine gewisse Verträglichkeit aufweisen. Die Wohnzone B liegt im Abschnitt der erwähnten Parzellen ca. 1m bis 3m über der Kernzone. Daher wird die maximal zulässige Gesamthöhe der Bauten in der Kernzone C (17 m) zur Wohnzone B (13.5 m) als angemessen beurteilt.

#### Zu Antrag 4 kein Sexgewerbe in der Kernzone entlang der Neuenkirchstrasse

Die Forderung ist auch in anderen Kernzonen aufgekommen. Die Nutzung von Sexgewerbe wird gemäss 2. öffentlicher Auflage auf die Arbeitszone beschränkt. Diese angepasste Version von Artikel 17 BZR wird dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung beantragt.

#### Zu Antrag 5 kein mässig störendes Gewerbe in der Kernzone C

Ziel der Kernzone ist eine urbane Nutzung zu erreichen, dazu ist auch mässig störendes Gewerbe zu zählen. Eine Einschränkung im Sinne eines Ausschlusses von mässig störendem Gewerbe nur für das Gebiet der Neuenkirchstrasse, wird als nicht zweckmässig beurteilt.

#### Zu Antrag 6 Strassenraumgestaltung 1 statt 3

Die Zuteilung zur Strassenraumgestaltung gemäss BZR, Art. 55 Strassenraumgestaltung, Abs. 2 lit. a SG 1 (grün) entlang der Neuenkirchstrasse auf den Parzellen Nrn. 1141, 1180, 1181, GB Emmen wird gemäss 2. öffentlicher Auflage dem Einwohnerrat mit der vorliegenden Version des Plans zur Strassenraumgestaltung zur Beschlussfassung beantragt.

#### Zu Antrag 7 Grünanteil in der Kernzone

Die Kernzone ist explizit für eine dichte urbane Nutzung vorgesehen. Wieviel Grünanteil erforderlich ist, wird via Qualitätssicherung und Stadtbildkommission beurteilt. Die Festlegung einer fixen minimalen/maximalen Grünfläche wird der Aufgabe der Kernzone nicht gerecht und wird als nicht zweckmässig beurteilt.

#### Zu Antrag 8 Wohnzone C statt Wohnzone B

Mit der Festlegung der Wohnzone B würde entgegen der Annahme in der Einsprache keine Aufzonung von heute zwei Geschosse auf neu vier Geschosse stattfinden. Heute hätten bereits in der zweigeschossigen Wohnzone drei Geschosse realisiert werden konnten, wenn auch das oberste Geschoss kein Vollgeschoss, sondern ein Attikageschoss hätte sein müssen. Mit der Wohnzone B wären vier Vollgeschosse möglich. Es handelt sich von der maximal möglichen Gebäudehöhe also um ein Geschoss mehr, das möglich geworden wäre. Aufgrund der grossen Anzahl an Einsprachen gegen die Wohnzone B werden die Parzellen Nrn. 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen gemäss 2. öffentlicher Auflage zur Wohnzone C zugeteilt. Diese Zuteilung wird dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit der Zuteilung eines Teils der Parzellen auf der Sprengihöhe zur Wohnzone C statt zur Wohnzone B wird dem bestehenden Charakter des Wohnquartiers oberhalb der Sprengihöhe Rechnung getragen. Der Quartiercharakter eines Einfamilienhausquartiers kann bewahrt werden. Die Parzellen entlang des Flurwegs bleiben im Sinne des verträglichen Übergangs zwischen der Wohnzone C und der Arbeitszone der Wohnzone B zugeteilt.

#### Zu Antrag 9 keine Mindestnutzung mit 3 Wohneinheiten

In der Wohnzone B ist eine Mindestnutzung im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens angezeigt und Standard. Ausnahmen sind möglich, insbesondere bei kleinen oder ungünstig begrenzten Parzellen gemäss Art. 16 BZR neu Abs. 1 lit. c. Mit der Zuteilung der oben genannten Parzellen zur Wohnzone C entfällt diese Anforderung.

#### Zu Antrag 10 Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufe II statt III

Aufgrund der angrenzenden Kantonsstrasse muss die Lärmempfindlichkeitsstufe auch in der Wohnzone auf III erhöht werden, wie es auch heute schon der Fall ist. Gegenüber heute ändert sich daher betreffend den Lärmfestlegungen nichts. Die Zuteilung zur Lärmempfindlichkeitsstufe III sichert, dass Gebäude realisiert werden können, auch wenn die eigentlich erforderliche Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe II nicht nachgewiesen werden kann.

Eine Herabstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe wäre voraussichtlich nicht bewilligungsfähig, da in dieser Lage die Lärmvorbelastung zu gross ist und die Einhaltung nur mit unverhältnismässig aufwändigen und oder teuren Massnahmen erreicht werden könnte. Die Kompetenz liegt nicht bei der Gemeinde. Eine entsprechende Zuteilung würde in erster Linie dazu führen, dass im Gebiet Sprengihöhe nicht mehr gebaut werden dürfte, auch daher wird diese Forderung nicht weiter verfolgt.



#### Zu Antrag 11 Klimawandel in Planung Kernzone aufnehmen

Die Anforderungen an die Aussenräume sind generell und speziell wegen der Klimaadaption deutlich erhöht worden. Die Aufgaben werden in der neuen Ortsplanung ausreichend umgesetzt.

#### Zu Antrag 12 keine Erweiterung der Strasseninfrastrukturen durch Aufzonung

Dieser Antrag wird als Stellungnahme zum Verkehrsrichtplan klassiert und wurde in diesem Verfahren abgehandelt.

#### Zu Antrag 13 Wohnzone C statt Wohnzone B

Siehe Erwägungen zu den vorangegangenen Anträgen.

### **9.1.2 Einsprache Eva und Rolf Arnold Thalmann**

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch Eva und Rolf Arnold Thalmann, Sprengihöhe 5, 6020 Emmenbrücke.

#### **Anträge (sinngemäss)**

1. Wir erheben Einsprache gegen die Wohnzone B im Quartier Sprengihöhe/Flurweg. Wir beantragen eine Zonenanpassung auf eine Beschränkung von 3 Stockwerken und einen kleineren Grenzabstand von 4m (anstelle 5m) analog Wohnzone C.
  2. Wir erheben Einsprache gegen den Zwang zur Realisation von 3 Wohneinheiten/min 60 m<sup>2</sup> in der Sprengihöhe.
  3. Wir erheben Einsprache gegen den Grenzabstand am Zonenübergang von der Kernzone C (Grundstücke 1141, 1181, 1180, 1885, 1048) zu den Grundstücken Wohnzone B (Grundstücke 1512, 514, 1884, 1883). Wir beantragen, dass die Grenzabstände am Zonenübergang gemäss § 122 PBG Luzern beidseitig der Grundstücksgrenzen eingehalten werden und mittels einer Baulinie in der Kernzone C festgelegt werden.
  4. Wir erheben Einsprache gegen die Möglichkeit in der Kernzone C, zusammenhängende Bauten über mehrere Grundstücke erstellen zu können. Wir beantragen, dass keine grundstückübergreifenden Einzelbauten erstellt werden können und auch innerhalb der Kernzone C, Grenzabstände eingehalten werden müssen.
  5. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse und deren mögliche maximale Bauhöhe. Wir beantragen, dass die Gebäude auf dieselbe Höhe wie in der angrenzenden Wohnzone Sprengihöhe zu beschränken sind.
  6. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse und der Möglichkeit, dass dort Sexgewerbe gemäss Art. 17 BZR erlaubt ist. Wir beantragen, dass das Sexgewerbe entlang der Neuenkirchstrasse verboten ist.
  7. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C und die damit verbundene Zentrumsnutzung und der Möglichkeit mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe anzusiedeln. Wir beantragen zum Schutze der umliegenden Wohnquartiere, dass weiterhin nur „nicht-störende Betriebe“ erlaubt sind.
  8. Wir erheben Einsprache gegen die Strassenraumgestaltung SG-3 in der Kernzone C und beantragen, dass beidseitig der Neuenkirchstrasse Strassenraumgestaltung SG-1 gilt.
  9. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C, weil kein Grünanteil gefordert ist. Wir beantragen, dass auch in der Kernzone C eine Grünfläche gemäss Art. 11 BZR gestaltet werden muss.
- Wir beantragen, dass die klimatischen Erkenntnisse und die Empfehlungen bezüglich Sommerhitze gemäss Handlungshilfe zur Anpassung an den Klimawandel für Gemeinden SEECON-Bericht, Bundesamt für



Umwelt, BAFU berücksichtigt werden und im BZR einfließen.

10. Wir erheben Einsprache gegen die Einstufung von Grundstücken der Wohnzone B in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (1883: Bachmann, 1882: Sidler, 1860: Renggli, 2828: Kanton, 1861: Brechbühl in 2. Bautiefe) welche reine Wohnzone sind (obwohl von der Kernzone in die Wohnzone zurückgestuft wurde). Wir beantragen, dass diese Grundstücke der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt werden.

### **Begründung (sinngemäss)**

Zu 1:

Der Schritt von der heutigen 2-stöckigen Wohnzone zur 4-stöckigen Wohnzone ist zu gross um eine moderate, nachhaltige Entwicklung im Quartier sicherzustellen. Zusammengefasst sind wir der Meinung, dass eine Zonenvergrösserung auf die geplante Höhe von WB dem Quartier Sprengihöhe mehr Probleme als Nutzen generiert. Es gibt im Quartier Grundstücke, auf denen die Realisation solcher grossen Bauten gar nicht möglich ist. Im Bau- und Zonenreglement, BZR Art. 20 Wohnzonen, wird der Grundsatz definiert, dass ehemalige Wohnzonen W2 neu in die Zone WC für Bauten mit 3 Stockwerken und einer Höhe von 10,5m / 11 m umgezont werden. Die Umsetzung dieses Grundsatzes ermöglicht eine moderate, nachhaltige, qualitative Entwicklung des Quartiers.

Zu 2:

Von den 16 Grundstücken Flurweg/Sprengihöhe sind 6 Doppel Einfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken. Auf diesen Grundstücken sind bauliche Vorhaben/Aufstockungen gemäss dem neuen BZR praktisch unmöglich. Die neuen Grenzabstände von 5m (bisher 4m) können nicht eingehalten werden. Rund um den Sprengplatz, mit Ausnahme der nördlichen Kernzone C, gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 51 BZR. Die Abgrenzung der Gebiete mit Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht nach Art 51 (verbindlich) sind im Internet verfügbaren Zonenplan vom 29.04.2024 (<https://owncloud.gict.ch/index.php/s/DFo3LFowfpN-nahp>) sehr schwer oder nicht erkennbar. Soweit beurteilbar haben die meisten Gebiete, welche als Kernzonen ausgeschieden sind, Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht. Weshalb nicht auch in der Kernzone C?

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist festgehalten, dass die Gemeinde im Rahmen von Bewilligungsverfahren sicherstellt, dass Privatstrassen den Qualitätsanforderungen öffentlicher Quartierstrassen entsprechen sollen. Was bedeutet das für die Sprengihöhe? Müssen bei Bauvorhaben in der Sprengihöhe Massnahmen an der Quartierstrasse getroffen werden? Genügt die Verkehrssicherheit der Quartierstrasse Sprengihöhe auch bei einem Vollausbau der Sprengihöhe für Wohnzone B? Erfolgt die Erschliessung des Kantons-Grundstück 2828 über die Quartierstrasse Sprengihöhe? Wir erwarten verbindliche Antworten zu diesen Fragen. Falls die vorhandene Strasseninfrastruktur den Anforderungen nicht genügen sollte, erheben wir auch deshalb Einsprache gegen die Wohnzone B Sprengihöhe/Flurweg, um einem allfälligen Ausbau der Quartierstrasse im öffentlichen Interesse und eine damit verbundene mögliche Enteignung von Grundeigentümern (PBG Art. 117, 118) im Quartier zu verhindern.

Zu 3:

Die maximal mögliche Bauhöhe in der Kernzone C beträgt 17,5m plus Bonus 10% bei gemeinsamer Entwicklung > 3000m<sup>2</sup>, was eine Höhe von 19,25m ergibt. Unabhängig von einer weniger hoch realisierten Gebäudehöhe sind somit bis 20m zulässige Gebäudehöhe ein 8m Grenzabstand einzuhalten.

Mit den für die Kernzone C im neuen BZR festgelegten Grenzabstände sind folgende Gesichtspunkte nicht erfüllt:

- Gesundheit: Die minimale Schattendauer an mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) wird überschritten. Dadurch werden die Nachbargrundstücke beeinträchtigt (§ 152 PBG). Es gibt eine längere Phase im Winter während der kein Sonnenstrahl die wichtigen Wohnräume in Wohnhäusern der Sprengihöhe erreicht.

- Das Orts- und Landschaftsbild des Wohnquartiers Sprengihöhe/Flurweg wird beeinträchtigt (§ 140 PBG).

Zu 4:

Für Bauprojekte Kernzone C sind Beschattungspläne zu erstellen. Grosse zusammenhängende Bauten wirken sich beeinträchtigend auf das offene, durchgrünte Quartierbild aus. Die klimatisierend wirkende Belüftung würde unterbrochen und wirkt sich negativ auf das Klima am Sprengiplatz aus. Weiter wirken sich die grossen zusammenhängenden Bauten aufgrund des Schattenwurfs negativ auf die Wohnhygiene der angrenzenden Grundstücke 514, 1884, 1536, 1883, 1141, 1959 aus. Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt, wenn an mittleren Wintertagen (8. Februar, 3. November) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude herrscht (in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen). Die Sonnenstrahlung hat folgende Wirkung auf Gebäude und Bewohner: Austrocknung der Gebäude und Aussenwände, Entkeimung der Wohnräume, psychologische Wirkung, Wohlbefinden (siehe auch § 152 PBG Luzern). Für Bauvorhaben soll die Erstellung eines Schattenwurfdiagramms, zur Überprüfung und Einhaltung der 2-Stundenlimite, Pflicht sein. Die minimale Sonnenscheindauer der Nachbargebäude soll sichergestellt sein und es dürfen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem heutigen Zustand erzeugt werden. Gemäss PBG § 140 Abs. 1 sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Gemäss § 44 PBG haben sich Kernzonen in den Quartiercharakter einzufügen.

Zu 5:

Höhere Bauten passen nicht ins Quartierbild. Die Nachbargrundstücke werden durch Schattenwurf (Gesundheit), Wegfall der siedlungsorientierten Gestaltung (Orts-, Landschafts-, Quartierbild), Wegfall der Grünanteile, verkleinerter Grenzabstand, Wegfall der Überbauungsziffer, zusätzliche Lärmimmissionen, sehr hohe Gebäude, wesentlich beeinträchtigt.

Zu 6:

Sexgewerbe wirkt sich beeinträchtigend auf die Qualität und den Ruf des Ortsteils Sprengi und im Speziellen auf das Quartier und auf die Wohnqualität in den angrenzenden Wohnzonen auswirkt. Bei der Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse handelt es sich um eine zentrumsnahe Zone mit Schulhaus, Begegnungszone, Einkaufsmöglichkeiten. Die Kernzone C liegt mitten im Wohnquartier Sprengihöhe/Riffig.

Zu 7:

Die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse war bisher Wohnzone (nur nicht-störendes Gewerbe erlaubt). Mit der geplanten Umzonung wird einigen neuen Betriebsarten (z.B. Restaurants, Bar, Cafés) ermöglicht, ihr Gewerbe dort auszuführen, was unvorteilhaft und beeinträchtigend für das angrenzende Wohnquartier ist. Die Belastung durch den Strassenverkehr der Neuenkirchstrasse und der Rothenburgerstrasse ist bereits hoch, sodass zusätzliche Lärmquellen zu vermeiden sind. Die Bauvorschriften sind so anzupassen, dass zusätzliche Immissionen wie Lärmquellen verhindert werden, z.B. auch durch Verbot von Restaurant- und Barbetrieb. Zudem benötigen Gewerbebetriebe Strassenraum für Parkplätze, Umschlagplätze und Aufenthaltsbereiche, die an der Neuenkirchstrasse nicht vorhanden sind.

Zu 8:

Auf der westlichen Strassenseite ist die Strassenraumgestaltung SG-1, auf der östlichen Strassenseite wird neu SG-3 vorgeschrieben. Bei SG-3 ist im Erdgeschoss strassenseitig nur Gewerbe erlaubt (kein Wohnraum) und eine minimale Raumhöhe von 3,5m. Dies lässt dem Eigentümer nicht mehr wie auf der gegenüberliegenden Strassenseite den Freiraum, auch Wohnungen zu verorten. Weiter ist gemäss dem Verkehrsrichtplan die Strassenraumtypisierung der Neuenkirchstrasse ab Sprengiplatz eine Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse ausserhalb Zentrumsbereich) und keine Zentrumsachse vorgesehen. Dies stimmt unseres Erachtens nicht mit der Zonenplanung überein, wo die Kernzone C für Zentrumsnutzung eingestuft wurde. Mit SG-3 wird auch Gewerbe angezogen, welches sich negativ auf die angrenzende Wohnzone auswirkt und diese zusätzlich beeinträchtigt. Im kommunalen Richtplan Verkehr sind für Zentrumsachsen Qualitätsanforderungen definiert. Diese treffen auf die Strassenraumgestaltung SG-3 zu, wo hauptsächlich öffentliche und gewerbliche Nutzung angesiedelt wird. Es sind dies z.B.

- extra breite Seitenbereiche für den Fussverkehr, für Aufenthaltsflächen und für Aussenflächen von Erdgeschossnutzungen (z.B. Strassencafe etc.).
- beidseitige Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen
- angemessene Anzahl an Kurzzeitparkfeldern, Abstellflächen für Velos und Umschlagflächen (Anlieferung/Entsorgung) in Verbindung mit Gewerbenutzungen

Es ist nirgends ersichtlich, ob bei der Strassenraumgestaltung diese Anforderungen an der Neuenkirchstrasse auch genügend berücksichtigt werden können und wir bitten um deren Überprüfung. Wir sind der Meinung, dass die verschiedenen Konzepte und Qualitätsanforderungen der Kernzone C (BZR), Hauptverkehrsstrasse (Verkehrsrichtplan), Strassenraumgestaltung nicht aufeinander abgestimmt sind.

zu 9:

Die ökologisch lokal- und mikroklimatisch wertvollen Flächen unterstützen mit der kühlenden Wirkung ein besseres Klima rund um den Sprengiplatz mit den dringend gebrauchten Grünflächen. In Anbetracht des neusten Klimaberichts für die zu erwartenden heissen Sommer ist dies sehr wünschenswert. Zudem gliedert sich die Kernzone C so besser in die angrenzenden durchgrünten Quartieren beidseitig der Neuenkirchstrasse ein. Weiter werden dadurch Versickerungsflächen für Stark-Regenfälle bereitgestellt, welche das Abwassernetz der Gemeinde entlasten. Zudem würde diese Massnahme dem kommunalen Richtplan Verkehr gerecht, welche die Qualitätsanforderung für Hauptverkehrsstrassen „siedlungsorientierte Gestaltung“ umsetzt.

Die Hotspotkarte aus der Handlungshilfe zeigt, dass der Sprengiplatz bezüglich Sommerhitze Handlungsbedarf aufweist. Die in diesem Bericht erwähnten Empfehlungen sollen im Hinblick auf die gemäss neuestem Klimabericht prognostizierten Erwärmungen im BZR einfließen um einer weiteren Erwärmung des Sprengiplatzes entgegenzuwirken. Es sind dies z.B.

- Beibehalten von freien Grünflächen
- Beibehalten von vernetzten Grünflächen und Luftkorridoren
- Schutz von Kaltluftentstehungsflächen und Kaltluftschneisen
- Verhindern ungünstiger Gebäudestrukturen, welche die Luftströmungen unterbrechen
- Bau- und Zonenordnung dahingehend anpassen, dass solche Schneisen geschützt werden.
- beidseitige Begrünung der Neuenkirchstrasse
- keine zusammenhängenden Bauten Kernzone C
- Aufrechterhaltung des Grünflächenanteils Kernzone C

Zu 10:

Beim Ausbau der Rothenburgstrasse und des Sprengplatz sind alle möglichen Massnahmen zu treffen, um die Planungswerte für ES II zu erreichen. Dies ergibt für das Wohnquartier eine bessere Qualität und entspricht auch den Vorgaben für Wohnquartiere. Die Planungswerte wie auch die Immissionsgrenzwerte werden dadurch um 5 dB tiefer, was der Reduktion um mehr als die Hälfte des Lärms entspricht. Von diesem Qualitätsgewinn profitiert neben der Sprenghöhe das gesamte Spreng-Quartier.

### **Einspracheverhandlung**

Am 18. Dezember 2024 wurde zwischen den Einsprecherinnen und Einsprechern und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Die inhaltlich weitgehend gleich lautenden Einsprachen Bruno Bucher und weitere Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner, Urs und Johanna Meier-Schnyder und Rolf und Eva Arnold Thalmann wurden in einer Einspracheverhandlung gemeinsam verhandelt.

### **Antrag des Gemeinderates**

**Abweisung** der Anträge 3, 4, 5, 7, 9, 10

**Abweisung** der Anträge 1 und 2 soweit sie die Parzellen 1512, 1536, 1888, 1889 GB Emmen betreffen.

**Erledigterklärung** der Anträge 6 und 8 in Folge Gegenstandslosigkeit.

**Erledigterklärung** der Anträge 1 und 2 soweit sie die Parzellen 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen betreffen in Folge Gegenstandslosigkeit.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

#### Vorbemerkung:

Die gemäss 1. Lesung im Einwohnerrat und 1. Öffentlicher Auflage vorgesehene Zuteilung des Gebiets Sprenghöhe zur Wohnzone B und die erste Bautiefe entlang der Neuenkirchstrasse zur Kernzone C wurden aufgrund der zentralen und öffentlichkeitswirksamen Lage sowie der Einordnung des Gebiets im städtebaulichen Gesamtkonzept vorgenommen. Aufgrund der hohen Gegenwehr gegen die Zuteilung zur Wohnzone B hat der Gemeinderat entschieden, die innenliegenden Grundstücke der Sprenghöhe zur Wohnzone C zuzuteilen und erneut öffentlich aufzulegen. Die Kernzone entlang der Neuenkirchstrasse beurteilt der Gemeinderat als angemessen, basierend auf der Gesamtstrategie als richtig und hält daran fest.

#### Zu Antrag 1 Wohnzone C statt Wohnzone B

Mit der Festlegung der Wohnzone B würde entgegen der Annahme in der Einsprache keine Aufzonung von heute zwei Geschosse auf neu vier Geschosse stattfinden. Heute hätten bereits in der zweigeschossigen Wohnzone drei Geschosse realisiert werden konnten, wenn auch das oberste Geschoss kein Vollgeschoss, sondern ein Attikageschoss hätte sein müssen. Mit der Wohnzone B wären vier Vollgeschosse möglich. Es handelt sich von der maximal möglichen Gebäudehöhe also um ein Geschoss mehr, das möglich geworden wäre. Aufgrund der grossen Anzahl an Einsprachen gegen die Wohnzone B werden die Parzellen Nrn. 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen gemäss 2. öffentlicher Auflage zur Wohnzone C zugeteilt. Diese Zuteilung wird dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit der Zuteilung eines Teils der Parzellen auf der Sprenghöhe zur Wohnzone C statt zur Wohnzone B wird

dem bestehenden Charakter des Wohnquartiers oberhalb der Sprenghöhe Rechnung getragen. Der Quartiercharakter eines Einfamilienhausquartiers kann bewahrt werden. Die Parzellen entlang des Flurwegs bleiben im Sinne des verträglichen Übergangs zwischen der Wohnzone C und der Arbeitszone der Wohnzone B zugeteilt.

#### Zu Antrag 2 keine Mindestnutzung mit 3 Wohneinheiten

In der Wohnzone B ist eine Mindestnutzung im Sinne der häuslichen Nutzung des Bodens angezeigt und Standard. Ausnahmen sind möglich, insbesondere bei kleinen oder ungünstig begrenzten Parzellen gemäss Art. 16 BZR neu Abs. 1 lit. c. Mit der Zuteilung der oben genannten Parzellen zur Wohnzone C entfällt diese Anforderung.

#### Zu Antrag 3 Grenzabstand Kernzone gegenüber Wohnzone auf 8m statt 5m erhöhen

Das kantonale Gesetz ermöglicht für Kernzonen Ausnahmen beim Grenzabstand. Auch bei Gebäudehöhen von bis zu 20m müssen dementsprechend nicht 8m Grenzabstand eingehalten werden. Um die Nutzbarkeit der Kernzone sicher zu stellen wäre es in diesem Fall erforderlich, dass gleichzeitig ein Näherbaurecht gegenüber der Kantonsstrasse via Baulinie gesichert wird. Aufgrund des laufenden (sistierten) Projekts des Kantons auf der Neuenkirchstrasse und der Sprengi, ist es unwahrscheinlich, dass der Kanton ein solches Näherbaurecht zugestehen würde. Dementsprechend erscheint es nicht sinnvoll umsetzbar, den Grenzabstand auf 8m zu erhöhen. Der Unterschied von 1.5m geringerem Grenzabstand zwischen der Kernzone C (5m Grenzabstand), wie sie neu festgelegt wird und der Wohnzone A (6.5m Grenzabstand), welche der bisherigen viergeschossigen Wohnzone entsprochen hätte, wird im Verhältnis zu den Vorteilen der Kernzone gemäss folgenden Erwägungen als vertretbar beurteilt.

#### Zu Antrag 4 keine grundstücksübergreifenden Gebäude in der Kernzone C

Diese Forderung widerspricht dem Sinn der Kernzone, wo explizit keine Überbauungsziffer festgelegt wird, um für den jeweiligen Ort passende Lösungen zu finden. Ein zusammenhängender Bau über die Parzellengrenzen hinweg wäre in der Kernzone C theoretisch möglich. Allerdings wäre dies auch in der Wohnzone A möglich gewesen. Gleichzeitig hat die Gemeinde über die Instrumente, die in der Kernzone die Qualitäten sichern, mehr Einflussmöglichkeiten, da in der Kernzone bei Bauvorhaben zwingend die Stadtbildkommission beigezogen werden muss. Die Stadtbildkommission beurteilt die Projekte ortspezifisch auf die städtebaulichen Qualitäten und bezieht die Auswirkungen auf die Umgebung in ihre Beurteilung ein. In der Kernzone ist zudem am 3'000m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche ein Gestaltungsplan erforderlich, in der Wohnzone A wäre dies erst ab 4'000m<sup>2</sup> der Fall. Die Grundstücke, die entlang der Neuenkirchstrasse der Kernzone C zugeteilt werden, ergeben zusammen eine Fläche von etwas über 3'000m<sup>2</sup>. Das bedeutet, bei einem Riegelbau, der alle Grundstücke betrifft, wäre ein Gestaltungsplan zwingend erforderlich. Dieser muss zusätzlich durch den Gemeinderat bewilligt werden. Bei einer Zuteilung zur Wohnzone A wäre erst ab 4'000m<sup>2</sup> ein Gestaltungsplan erforderlich, das heisst ein Riegelbau wäre auch ohne Gestaltungsplan und damit ohne weitere Qualitätssicherung durch die Stadtbildkommission realisierbar. Die Beurteilung der Auswirkungen von Schattenwurf ist Teil im Baubewilligungsverfahren.

#### Zu Antrag 5 Maximale Gebäudehöhe entlang der Neuenkirchstrasse wie in der Wohnzone B

Die Parzellen entlang der Neuenkirchstrasse sind im rechtskräftigen Zonenplan der viergeschossigen Wohnzone zugeteilt. Das würde in der Analogie bedeuten, dass sie neu der Wohnzone A zugeteilt würden. Die Kernzone C, der die Grundstücke jetzt zugeteilt werden, unterscheidet sich um +0.5m in der Gebäudehöhe. Um diese Masse können die Gebäude höher werden und näher an die Nachbargrundstücke rücken. Das Mass der Nutzung muss auch in Kernzonen eine gewisse Verträglichkeit aufweisen. Die Wohnzone B liegt

im Abschnitt der erwähnten Parzellen ca. 1m bis 3m über der Kernzone. Daher wird die maximal zulässige Gesamthöhe der Bauten in der Kernzone C (17 m) zur Wohnzone B (13.5 m) als angemessen beurteilt.

#### Zu Antrag 6 kein Sexgewerbe in der Kernzone entlang der Neuenkirchstrasse

Die Forderung ist auch in anderen Kernzonen aufgekommen. Die Nutzung von Sexgewerbe wird gemäss 2. öffentlicher Auflage auf die Arbeitszone beschränkt. Diese angepasste Version von Artikel 17 BZR wird dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung beantragt.

#### Zu Antrag 7 kein mässig störendes Gewerbe in der Kernzone C

Ziel der Kernzone ist eine urbane Nutzung zu erreichen, dazu ist auch mässig störendes Gewerbe zu zählen. Eine Einschränkung im Sinne eines Ausschlusses von mässig störendem Gewerbe nur für das Gebiet der Neuenkirchstrasse, wird als nicht zweckmässig beurteilt.

#### Zu Antrag 8 Strassenraumgestaltung 1 statt 3

Die Zuteilung zur Strassenraumgestaltung gemäss BZR, Art. 55 Strassenraumgestaltung, Abs. 2 lit. a SG 1 (grün) entlang der Neuenkirchstrasse auf den Parzellen Nrn. 1141, 1180, 1181, GB Emmen wird gemäss 2. öffentlicher Auflage dem Einwohnerrat mit der vorliegenden Version des Plans zur Strassenraumgestaltung zur Beschlussfassung beantragt.

#### Zu Antrag 9 Grünanteil in der Kernzone

Die Kernzone ist explizit für eine dichte urbane Nutzung vorgesehen. Wieviel Grünanteil erforderlich ist, wird via Qualitätssicherung und Stadtbildkommission beurteilt. Die Festlegung einer fixen minimalen/maximalen Grünfläche wird der Aufgabe der Kernzone nicht gerecht und wird als nicht zweckmässig beurteilt. Die Anforderungen an die Aussenräume sind generell und speziell wegen der Klimaadaption deutlich erhöht worden. Die Aufgaben werden in der neuen Ortsplanung ausreichend umgesetzt.

#### Zu Antrag 10 Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufe II statt III

Aufgrund der angrenzenden Kantonsstrasse muss die Lärmempfindlichkeitsstufe auch in der Wohnzone auf III erhöht werden, wie es auch heute schon der Fall ist. Gegenüber heute ändert sich daher betreffend den Lärmfestlegungen nichts. Die Zuteilung zur Lärmempfindlichkeitsstufe III sichert, dass Gebäude realisiert werden können, auch wenn die eigentlich erforderliche Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe II nicht nachgewiesen werden kann.

Eine Herabstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe wäre voraussichtlich nicht bewilligungsfähig, da in dieser Lage die Lärmvorbelastung zu gross ist und die Einhaltung nur mit unverhältnismässig aufwändigen und oder teuren Massnahmen erreicht werden könnte. Die Kompetenz liegt nicht bei der Gemeinde. Eine entsprechende Zuteilung würde in erster Linie dazu führen, dass im Gebiet Sprengihöhe nicht mehr gebaut werden dürfte, auch daher wird diese Forderung nicht weiterverfolgt.

### **9.1.3 Einsprache Johanna und Urs Meier-Schnyder**

Einsprache vom 30. Mai 2024 durch Johanna und Urs Meier-Schnyder, Sprengihöhe 10, 6020 Emmenbrücke.

#### **Anträge (sinngemäss)**

1. Wir erheben Einsprache gegen den Grenzabstand am Zonenübergang von der Kernzone C (Grundstücke 1141, 1181, 1180, 1885, 1048) zu den Grundstücken Wohnzone B (Grundstücke 1512, 514, 1884, 1883).

Wir beantragen, dass die Grenzabstände am Zonenübergang gemäss § 122 PBG Luzern beidseitig der Grundstücksgrenzen eingehalten werden und mittels einer Baulinie in der Kernzone C festgelegt werden.

2. Wir erheben Einsprache gegen die Möglichkeit in der Kernzone C zusammenhängende Bauten über mehrere Grundstücke erstellen zu können. Wir beantragen, dass keine grundstückübergreifenden Einzelbauten erstellt werden dürfen und auch innerhalb der Kernzone C Grenzabstände eingehalten werden müssen. Weiter sind für Bauprojekte in der Kernzone C Beschattungspläne zu erstellen.

3. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse und deren mögliche maximal Bauhöhe. Wir beantragen, dass die Gebäude auf dieselbe Höhe wie in der angrenzenden Wohnzone Sprengihöhe zu beschränken sind.

4. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse und der Möglichkeit, dass dort Sexgewerbe gemäss Art. 17 BZR erlaubt ist. Wir beantragen das das Sexgewerbe entlang der Neuenkirchstrasse verboten ist.

5. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C und die damit verbundene Zentrumsnutzung und der Möglichkeit mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe anzusiedeln. Wir beantragen zum Schutze der umliegenden Wohnquartiere, dass weiterhin nur „nicht störende Betriebe" erlaubt sind.

6. Wir erheben Einsprache gegen die Strassenraumgestaltung SG-3 in der Kernzone C und beantragen, dass beidseitig der Neuenkirchstrasse Strassenraumgestaltung SG-1 gilt.

7. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C, weil kein Grünanteil gefordert ist. Wir beantragen, dass auch in der Kernzone C eine Grünfläche gemäss Art 11 BZR gestaltet werden muss.

8. Wir erheben Einsprache gegen die Wohnzone B im Quartier Sprengihöhe/Flurweg. Wir beantragen eine Zonenanpassung auf eine Beschränkung von 3 Stockwerken und ein kleinerer Grenzabstand von 4 m (anstelle 5m) analog Wohnzone C.

9. Wir erheben Einsprache gegen den Zwang zur Realisation von 3 Wohneinheiten/min 60 m<sup>2</sup> in der Sprengihöhe. Wir beantragen, dass die Sprengihöhe vom Zwang für 3 Wohneinheiten bei Neubauten befreit wird.

10. Wir erheben Einsprache gegen die Einstufung von Grundstücken der Wohnzone B in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (1883: Bachmann, 1882: Sidler, 1860: Renggli, 2828: Kanton, 1861: Brechbühl in 2. Bautiefe) welche reine Wohnzone sind (obwohl von der Kernzone in die Wohnzone zurückgestuft wurde). Wir beantragen, dass diese Grundstücke der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt werden.

11. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C und beantragen, dass die klimatischen Erkenntnisse und die Empfehlungen bezüglich Sommerhitze gemäss Handlungshilfe zur Anpassung an den Klimawandel für Gemeinden SEECON-Bericht, Bundesamt für Umwelt, BAFU berücksichtigt werden und im BZR einfließen.

12. Falls die vorhandene Strasseninfrastruktur den Anforderungen nicht genügen sollte erheben wir Einsprache gegen die Wohnzone B Sprengihöhe/Flurweg um einem allfälligen Ausbau der Quartierstrasse im öffentlichen Interesse und eine damit verbundene Enteignung von Grundeigentümern (PBG Art. 117, 118) im Quartier zu verhindern.

13. Wir beantragen das Gebiet Sprengihöhe/Flurweg in die Wohnzone C umzuzonen.

### **Begründung (sinngemäss)**

Zu 1:

Die maximal mögliche Bauhöhe in der Kernzone C beträgt 17,5 m plus Bonus 10% bei gemeinsamer Entwicklung > 3000 m<sup>2</sup> was eine Höhe von 19,25 m ergibt. Unabhängig von einer weniger hoch realisierten



Gebäudehöhe sind somit bis 20 m zulässige Gebäudehöhe 8 m Grenzabstand einzuhalten. Mit dem für die Kernzone C im neuen BZR festgelegten Grenzabstand von 5 m sind diese Gesichtspunkte nicht erfüllt.

- Gesundheit: Die minimale Schattendauer an mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) wird überschritten. Dadurch werden die Nachbargrundstücke beeinträchtigt. (§ 152 PBG). Es gibt eine längere Phase im Winter während der kein Sonnenstrahl die wichtigen Wohnräume von Nachbargrundstücken erreicht.

- Das Orts- und Landschaftsbild des Wohnquartiers Sprengihöhe/Flurweg wird beeinträchtigt (§ 140 PBG). Solch grosse Bauten passen nicht in die Umgebung.

Zu 2:

Grosse zusammenhängende Bauten wirken sich beeinträchtigend auf das offene, durchgrünte Quartierbild aus. Die klimatisierend wirkende Belüftung durch eine offene Gebäudestruktur wird unterbrochen und wirkt sich negativ auf das Klima am Sprengiplatz aus. Weiter wirken sich die grossen zusammenhängende Bauten aufgrund des Schattenwurfs wesentlich beeinträchtigend auf die Wohnhygiene der angrenzenden Grundstücke 514, 1884, 1536, 1883, 1141, 1959 aus. Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt, wenn an mittleren Wintertagen (8. Februar, 3. November) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude herrscht (in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen). Die Sonnenstrahlung hat folgende Wirkung auf Gebäude und Bewohner: Austrocknung der Gebäude und Aussenwände, Entkeimung der Wohnräume, Psychologische Wirkung, Wohlbefinden (siehe auch § 152, PBG Luzern). Für Bauvorhaben/Projekte Neuenkirchstrasse/Sprengihöhe/Flurweg soll die Erstellung eines Schattenwurfdiagramms, zur Überprüfung und Einhaltung der 2-Stundenlimite, Pflicht sein. Die minimale Sonnenscheindauer der Nachbargebäude soll sichergestellt sein und es dürfen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem heutigen Zustand erzeugt werden. Gemäss PBG § 140 Abs. 1 sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Gemäss § 44 PBG haben sich Kernzonen in den Quartiercharakter einzufügen.

Zu 3:

Höhere Bauten passen nicht ins Quartierbild. Die Nachbargrundstücke werden durch Schattenwurf (Gesundheit), Wegfall der siedlungsorientierten Gestaltung (Orts-, Landschafts-, Quartierbild), Wegfall der Grünanteile, verkleinerter Grenzabstand, Wegfall der Überbauungsziffer, zusätzliche Lärmimmissionen, sehr hohe Gebäude, wesentlich beeinträchtigt.

Zu 4:

Das Sexgewerbe wirkt sich beeinträchtigend auf die Qualität und den Ruf des Ortsteils Sprengi und im Speziellen auf das Quartier und auf die Wohnqualität in den angrenzenden Wohnzonen aus. Bei der Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse handelt es sich um eine zentrumsnahe Zone mit Schulhaus, Begegnungszone, Einkaufsmöglichkeiten. Die Kernzone C liegt mitten im Wohnquartier Sprengihöhe/Riffig.

Zu 5:

Die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse war bisher Wohnzone (nur nicht störendes Gewerbe erlaubt). Mit der geplanten Umzonung wird einigen neuen Betriebsarten (z.B. Restaurants, Bar, Café, ...) ermöglicht ihr Gewerbe dort auszuführen, was unvorteilhaft und beeinträchtigend für das angrenzende Wohnquartier ist. Die Belastung durch den Strassenverkehr der Neuenkirchstrasse und der Rothenburgerstrasse sind bereits hoch, so dass zusätzliche Lärmquellen zu vermeiden sind. Die Bauvorschriften sind so anzupassen, dass zusätzliche Immissionen wie Lärmquellen verhindert werden, z.B. auch durch Verbot



von Restaurant- und Barbetrieb. Zudem benötigen Gewerbebetriebe Strassenraum für Parkplätze, Umschlagplätze und Aufenthaltsbereiche, die an der Neuenkirchstrasse nicht vorhanden sind.

Zu 6:

Auf der westlichen Strassenseite ist die Strassenraumgestaltung SG-1, auf der östlichen Strassenseite wird neu SG-3 vorgeschrieben. Bei SG-3 sind im Erdgeschoss strassenseitig nur Gewerbe erlaubt (kein Wohnraum) und eine minimale Raumhöhe von 3,5m. Dies lässt dem Eigentümer nicht mehr wie auf der gegenüberliegenden Strassenseite den Freiraum auch Wohnungen zu verorten. Weiter ist gemäss dem Verkehrsrichtplan die Strassenraumtypisierung der Neuenkirchstrasse ab Sprengiplatz eine Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse ausserhalb Zentrumsbereich) und nicht als Zentrumsachse vorgesehen. Dies stimmt unseres Erachtens nicht mit der Zonenplanung überein wo die Kernzone C für Zentrumsnutzung eingestuft wurde. Mit SG-3 wird auch Gewerbe angezogen, welches sich negativ auf die angrenzende Wohnzone auswirkt und diese zusätzlich beeinträchtigt. Im kommunalen Richtplan Verkehr sind für Zentrumsachsen Qualitätsanforderungen definiert. Diese treffen auf die Strassenraumgestaltung SG-3 zu, wo hauptsächlich öffentliche und gewerbliche Nutzung angesiedelt wird. Es sind dies z.B.

- Extra breite Seitenbereiche für den Fussverkehr, für Aufenthaltsflächen und für Aussenflächen von Erdgeschossnutzungen (z.B. Strassencafes etc.).
- Beidseitige Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen
- Angemessene Anzahl an Kurzzeitparkfeldern, Abstellflächen für Velos und Umschlagflächen (Anlieferung/Entsorgung) in Verbindung mit Gewerbenutzungen

Es ist nirgends ersichtlich ob bei der Strassenraumgestaltung/Strassenplanung Kanton diese Anforderungen an der Neuenkirchstrasse auch genügend berücksichtigt werden können. Wir bitten um Überprüfung ob diese Anforderungen bei der Strassenplanung auch genügend umgesetzt werden können. Wir sind der Meinung, dass die verschiedenen Konzepte und Qualitätsanforderungen von Kernzone C (BZR), Hauptverkehrsstrasse (Verkehrsrichtplan), Strassenraumgestaltung ungenügend aufeinander abgestimmt sind.

Zu 7:

Diese ökologisch lokal- und mikroklimatisch wertvollen Flächen unterstützen mit der kühlenden Wirkung ein besseres Klima rund um den Sprengiplatz und den umliegenden Quartieren mit den dringend gebrauchten Grünflächen. In Anbetracht des neusten Klimaberichts für die zu erwartenden heissen Sommer ist dies sehr wünschenswert. Zudem gliedert sich die Kernzone C so besser in die angrenzenden durchgrüneten Quartieren beidseitig der Neuenkirchstrasse ein. Weiter werden dadurch Versickerungsflächen für Stark-Regenfälle bereitgestellt, welche das Abwassernetz der Gemeinde entlasten. Zudem wird diese Massnahme dem kommunalen Richtplan Verkehr gerecht welcher die Qualitätsanforderung für Hauptverkehrsstrassen mit „siedlungsorientierter Gestaltung“ beschreibt.

Zu 8:

Der Schritt von der heutigen 2-stöckigen Wohnzone zur 4-stöckigen Wohnzone ist zu gross um eine moderate, nachhaltige Entwicklung im Quartier sicherzustellen. Eine Zonenvergrösserungen auf die geplante Höhe von WB bürdet einem Quartier wie der Sprengihöhe mehr Probleme als Nutzen auf. Es gibt im Quartier Grundstücke auf denen die Realisation solch grosser Bauten gar nicht möglich ist. Im Bau- und Zonenreglement, BZR Art. 20 Wohnzonen, wird der Grundsatz definiert, dass ehemalige Wohnzonen W2 neu in die Zone WC für Bauten mit 3 Stockwerken und einer Höhe von 10,5/11 m umgezont werden. Die Umsetzung dieses Grundsatzes ermöglicht eine moderate, nachhaltige, qualitative Entwicklung des Quartiers.

Zu 9:

Von den 16 Grundstücken Flurweg/Sprengihöhe sind 6 Doppel Einfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken. Auf diesen Grundstücken sind bauliche Vorhaben/Aufstockungen gemäss dem neuen BZR praktisch unmöglich. Die neuen Grenzabstände von 5 m (bisher 4m) können nicht eingehalten werden. Wie sollten Wohnungen im 3. und 4. OG bei einer Aufstockung erschlossen werden?

Zu 10:

Beim Ausbau der Rothenburgstrasse und des Sprengiplatz sind alle möglichen Massnahmen zu treffen um die Planungswerte für ES II zu erreichen. Dies ergibt für das Wohnquartier eine bessere Qualität und entspricht auch den Vorgaben für Wohnquartiere. Die Planungswerte wie auch die Immissionsgrenzwerte werden dadurch um 5 dB tiefer, was der Reduktion um mehr als die Hälfte des Lärms entspricht. Von diesem Qualitätsgewinn profitiert neben der Sprengihöhe das gesamte Sprengi-Quartier.

Zu 11:

Die Hotspotkarte aus der Handlungshilfe zeigt, dass der Sprengiplatz bezüglich Sommerhitze Handlungsbedarf aufweist. Die in diesem Bericht erwähnten Empfehlungen sollen im Hinblick auf die gemäss neuestem Klimabericht prognostizierten Erwärmungen im BZR einfließen um einer weiteren Erwärmung des Sprengiplatzes entgegenzuwirken. Es sind dies z.B.

- beibehalten von freien Grünflächen
- beibehalten von vernetzten Grünflächen und Luftkorridoren
- Schutz von Kaltluftentstehungsflächen und Kaltluftschneisen
- Verhindern ungünstiger Gebäudestrukturen welche die Luftströmungen unterbrechen
- Bau- und Zonenordnung dahingehend anpassen, dass solche Schneisen geschützt werden.
- beidseitige Begrünung der Neuenkirchstrasse
- keine Zusammenhängenden Bauten Kernzone C
- Aufrechterhaltung des Grünflächenanteils Kernzone C

Rund um den Sprengiplatz, mit Ausnahme der nördlichen Kernzone C gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 51 BZR. Die Abgrenzung der Gebiete mit Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht nach Art 51 (verbindlich) sind im Internet verfügbaren Zonenplan (29.April 2024) sehr schwer oder nicht erkennbar. Soweit beurteilbar haben die meisten Gebiete welche als Kernzonen ausgeschieden sind Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht. Weshalb nicht auch in der Kernzone C?

Zu 12:

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist festgehalten, dass die Gemeinde im Rahmen von Bewilligungsverfahren sicherstellt, dass Privatstrassen den Qualitätsanforderungen öffentlicher Quartierstrassen entsprechen sollen. Was bedeutet das für die Sprengihöhe? Müssen bei Bauvorhaben in der Sprengihöhe Massnahmen an der Quartierstrasse getroffen werden? Genügt die Verkehrssicherheit der Quartierstrasse Sprengihöhe auch bei einem Vollausbau der Sprengihöhe für Wohnzone B? Erfolgt die Erschliessung des Kantons-Grundstück 2828 über die Quartierstrasse Sprengihöhe? Ist ein Ausbau der Quartierstrasse Sprengihöhe erforderlich? Wir erwarten verbindliche Antworten zu diesen Fragen. Genügt die vorhandene Erschliessung für die nach den neuen Zonenvorschriften möglicher Nutzung für Wohnzone B? Falls die vorhandene Strasseninfrastruktur den Anforderungen nicht genügen sollte erheben wir Einsprache gegen die Wohnzone B Sprengihöhe/Flurweg um einem allfälligen Ausbau der Quartierstrasse im öffentlichen Interesse und eine damit verbundene Enteignung von Grundeigentümern (PBG Art. 117, 118) im Quartier zu verhindern.

## Einspracheverhandlung

Am 18. Dezember 2024 wurde zwischen den Einsprecherinnen und Einsprechern und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Die inhaltlich weitgehend gleich lautenden Einsprachen Bruno Bucher und weitere, Urs und Johanna Meier-Schnyder und Rolf und Eva Thalmann wurden in einer gemeinsamen Einspracheverhandlung gemeinsam verhandelt.

## Antrag des Gemeinderates

**Abweisung** der Anträge 1, 2, 3, 5, 7, 10, 11

**Abweisung** der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 1512, 1536, 1888, 1889 GB Emmen betreffen.

**Erledigterklärung** der Anträge 4, 6 und 12 in Folge Gegenstandslosigkeit.

**Erledigterklärung** der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen betreffen in Folge Gegenstandslosigkeit.

## Erwägungen des Gemeinderates

### Vorbemerkung:

Die gemäss 1. Lesung im Einwohnerrat und 1. Öffentlicher Auflage vorgesehene Zuteilung des Gebiets Sprengihöhe zur Wohnzone B und die erste Bautiefe entlang der Neuenkirchstrasse zur Kernzone C wurden aufgrund der zentralen und öffentlichkeitswirksamen Lage sowie der Einordnung des Gebiets im städtebaulichen Gesamtkonzept vorgenommen. Aufgrund der hohen Gegenwehr gegen die Zuteilung zur Wohnzone B hat der Gemeinderat entschieden, die innenliegenden Grundstücke der Sprengihöhe zur Wohnzone C zuzuteilen und erneut öffentlich aufzulegen. Die Kernzone entlang der Neuenkirchstrasse beurteilt der Gemeinderat als angemessen, basierend auf der Gesamtstrategie als richtig und hält daran fest.

### Zu Antrag 1 Grenzabstand Kernzone gegenüber Wohnzone auf 8m statt 5m erhöhen

Das kantonale Gesetz ermöglicht für Kernzonen Ausnahmen beim Grenzabstand. Auch bei Gebäudehöhen von bis zu 20m müssen dementsprechend nicht 8m Grenzabstand eingehalten werden. Um die Nutzbarkeit der Kernzone sicher zu stellen wäre es in diesem Fall erforderlich, dass gleichzeitig ein Näherbaurecht gegenüber der Kantonsstrasse via Baulinie gesichert wird. Aufgrund des laufenden (sistierten) Projekts des Kantons auf der Neuenkirchstrasse und der Sprengi, ist es unwahrscheinlich, dass der Kanton ein solches Näherbaurecht zugestehen würde. Dementsprechend erscheint es nicht sinnvoll umsetzbar, den Grenzabstand auf 8m zu erhöhen. Der Unterschied von 1.5m geringerem Grenzabstand zwischen der Kernzone C (5m Grenzabstand), wie sie neu festgelegt wird und der Wohnzone A (6.5m Grenzabstand), welche der bisherigen viergeschossigen Wohnzone entsprochen hätte, wird im Verhältnis zu den Vorteilen der Kernzone gemäss folgenden Erwägungen als vertretbar beurteilt.

### Zu Antrag 2 keine grundstücksübergreifenden Gebäude in der Kernzone C

Diese Forderung widerspricht dem Sinn der Kernzone, wo explizit keine Überbauungsziffer festgelegt wird, um für den jeweiligen Ort passende Lösungen zu finden. Ein zusammenhängender Bau über die Parzellengrenzen hinweg wäre in der Kernzone C theoretisch möglich. Allerdings wäre dies auch in der Wohnzone A möglich gewesen. Gleichzeitig hat die Gemeinde über die Instrumente, die in der Kernzone die Qualitäten sichern, mehr Einflussmöglichkeiten, da in der Kernzone bei Bauvorhaben zwingend die Stadtbildkommission beigezogen werden muss. Die Stadtbildkommission beurteilt die Projekte ortsspezifisch auf die städte-

baulichen Qualitäten und bezieht die Auswirkungen auf die Umgebung in ihre Beurteilung ein. In der Kernzone ist zudem am 3'000m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche ein Gestaltungsplan erforderlich, in der Wohnzone A wäre dies erst ab 4'000m<sup>2</sup> der Fall. Die Grundstücke, die entlang der Neuenkirchstrasse der Kernzone C zugeteilt werden, ergeben zusammen eine Fläche von etwas über 3'000m<sup>2</sup>. Das bedeutet, bei einem Riegelbau, der alle Grundstücke betrifft, wäre ein Gestaltungsplan zwingend erforderlich. Dieser muss zusätzlich durch den Gemeinderat bewilligt werden. Bei einer Zuteilung zur Wohnzone A wäre erst ab 4'000m<sup>2</sup> ein Gestaltungsplan erforderlich, das heisst ein Riegelbau wäre auch ohne Gestaltungsplan und damit ohne weitere Qualitätssicherung durch die Stadtbildkommission realisierbar. Die Beurteilung der Auswirkungen von Schattenwurf ist Teil im Baubewilligungsverfahren.

#### Zu Antrag 3 Maximale Gebäudehöhe entlang der Neuenkirchstrasse wie in der Wohnzone B

Die Parzellen entlang der Neuenkirchstrasse sind im rechtskräftigen Zonenplan der viergeschossigen Wohnzone zugeteilt. Das würde in der Analogie bedeuten, dass sie neu der Wohnzone A zugeteilt würden. Die Kernzone C, der die Grundstücke jetzt zugeteilt werden, unterscheidet sich um +0.5m in der Gebäudehöhe. Um diese Masse können die Gebäude höher werden und näher an die Nachbargrundstücke rücken. Das Mass der Nutzung muss auch in Kernzonen eine gewisse Verträglichkeit aufweisen. Die Wohnzone B liegt im Abschnitt der erwähnten Parzellen ca. 1m bis 3m über der Kernzone. Daher wird die maximal zulässige Gesamthöhe der Bauten in der Kernzone C (17 m) zur Wohnzone B (13.5 m) als angemessen beurteilt.

#### Zu Antrag 4 kein Sexgewerbe in der Kernzone entlang der Neuenkirchstrasse

Die Forderung ist auch in anderen Kernzonen aufgekommen. Die Nutzung von Sexgewerbe wird gemäss 2. öffentlicher Auflage auf die Arbeitszone beschränkt. Diese angepasste Version von Artikel 17 BZR wird dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung beantragt.

#### Zu Antrag 5 kein mässig störendes Gewerbe in der Kernzone C

Ziel der Kernzone ist eine urbane Nutzung zu erreichen, dazu ist auch mässig störendes Gewerbe zu zählen. Eine Einschränkung im Sinne eines Ausschlusses von mässig störendem Gewerbe nur für das Gebiet der Neuenkirchstrasse, wird als nicht zweckmässig beurteilt.

#### Zu Antrag 6 Strassenraumgestaltung 1 statt 3

Die Zuteilung zur Strassenraumgestaltung gemäss BZR, Art. 55 Strassenraumgestaltung, Abs. 2 lit. a SG 1 (grün) entlang der Neuenkirchstrasse auf den Parzellen Nrn. 1141, 1180, 1181, GB Emmen wird gemäss 2. öffentlicher Auflage dem Einwohnerrat mit der vorliegenden Version des Plans zur Strassenraumgestaltung zur Beschlussfassung beantragt.

#### Zu Antrag 7 Grünanteil in der Kernzone

Die Kernzone ist explizit für eine dichte urbane Nutzung vorgesehen. Wieviel Grünanteil erforderlich ist, wird via Qualitätssicherung und Stadtbildkommission beurteilt. Die Festlegung einer fixen minimalen/maximalen Grünfläche wird der Aufgabe der Kernzone nicht gerecht und wird als nicht zweckmässig beurteilt.

#### Zu Antrag 8 Wohnzone C statt Wohnzone B

Mit der Festlegung der Wohnzone B würde entgegen der Annahme in der Einsprache keine Aufzonung von heute zwei Geschosse auf neu vier Geschosse stattfinden. Heute hätten bereits in der zweigeschossigen Wohnzone drei Geschosse realisiert werden konnten, wenn auch das oberste Geschoss kein Vollgeschoss, sondern ein Attikageschoss hätte sein müssen. Mit der Wohnzone B wären vier Vollgeschosse möglich. Es handelt sich von der maximal möglichen Gebäudehöhe also um ein Geschoss mehr, das möglich geworden wäre. Aufgrund der grossen Anzahl an Einsprachen gegen die Wohnzone B werden die Parzellen Nrn. 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen gemäss 2. öffentlicher Auflage zur Wohnzone C zugeteilt. Diese Zuteilung wird dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit der Zuteilung eines Teils der Parzellen auf der Sprengihöhe zur Wohnzone C statt zur Wohnzone B wird dem bestehenden Charakter des Wohnquartiers oberhalb der Sprengihöhe Rechnung getragen. Der Quartiercharakter eines Einfamilienhausquartiers kann bewahrt werden. Die Parzellen entlang des Flurwegs bleiben im Sinne des verträglichen Übergangs zwischen der Wohnzone C und der Arbeitszone der Wohnzone B zugeteilt.

#### Zu Antrag 9 keine Mindestnutzung mit 3 Wohneinheiten

In der Wohnzone B ist eine Mindestnutzung im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens angezeigt und Standard. Ausnahmen sind möglich, insbesondere bei kleinen oder ungünstig begrenzten Parzellen gemäss Art. 16 BZR neu Abs. 1 lit. c. Mit der Zuteilung der oben genannten Parzellen zur Wohnzone C entfällt diese Anforderung.

#### Zu Antrag 10 Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufe II statt III

Aufgrund der angrenzenden Kantonsstrasse muss die Lärmempfindlichkeitsstufe auch in der Wohnzone auf III erhöht werden, wie es auch heute schon der Fall ist. Gegenüber heute ändert sich daher betreffend den Lärmfestlegungen nichts. Die Zuteilung zur Lärmempfindlichkeitsstufe III sichert, dass Gebäude realisiert werden können, auch wenn die eigentlich erforderliche Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe II nicht nachgewiesen werden kann.

Eine Herabstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe wäre voraussichtlich nicht bewilligungsfähig, da in dieser Lage die Lärmvorbelastung zu gross ist und die Einhaltung nur mit unverhältnismässig aufwändigen und oder teuren Massnahmen erreicht werden könnte. Die Kompetenz liegt nicht bei der Gemeinde. Eine entsprechende Zuteilung würde in erster Linie dazu führen, dass im Gebiet Sprengihöhe nicht mehr gebaut werden dürfte, auch daher wird diese Forderung nicht weiter verfolgt.

#### Zu Antrag 11 Klimawandel in Planung Kernzone aufnehmen

Die Anforderungen an die Aussenräume sind generell und speziell wegen der Klimaadaptation deutlich erhöht worden. Die Aufgaben werden in der neuen Ortsplanung ausreichend umgesetzt.

#### u Antrag 12 keine Erweiterung der Strasseninfrastrukturen durch Aufzoning

Dieser Antrag wird als Stellungnahme zum Verkehrsrichtplan klassiert und wurde in diesem Verfahren abgehandelt.

#### Zu Antrag 13 Wohnzone C statt Wohnzone B

Siehe Erwägungen zu den vorangegangenen Anträgen.

### **9.1.4 Einsprache Eveline und Heinz Bachmann**

Einsprache vom 5. Juni 2024 durch Eveline und Heinz Bachmann, Sprengihöhe 1, 6020 Emmenbrücke.

#### **Anträge (sinngemäss)**

1. Wir erheben Einsprache gegen den Grenzabstand am Zonenübergang von der Kernzone C (Grundstücke 1141, 1181, 1180, 1885, 1048) zu den Grundstücken Wohnzone B (Grundstücke 1512, 514, 1884, 1883). Wir beantragen, dass die Grenzabstände am Zonenübergang gemäss § 122 PBG Luzern beidseitig der Grundstücksgrenzen eingehalten werden und mittels einer Baulinie in der Kernzone C festgelegt werden.

2. Wir erheben Einsprache gegen die Möglichkeit in der Kernzone C zusammenhängende Bauten über mehrere Grundstücke erstellen zu können. Wir beantragen, dass keine grundstückübergreifenden Einzelbauten erstellt werden dürfen und auch innerhalb der Kernzone C Grenzabstände eingehalten werden müssen. Weiter sind für Bauprojekte in der Kernzone C Beschattungspläne zu erstellen.
3. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse und deren mögliche maximal Bauhöhe. Wir beantragen, dass die Gebäude auf dieselbe Höhe wie in der angrenzenden Wohnzone Sprengihöhe zu beschränken sind.
4. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse und der Möglichkeit, dass dort Sexgewerbe gemäss Art. 17 BZR erlaubt ist. Wir beantragen das das Sexgewerbe entlang der Neuenkirchstrasse verboten ist.
5. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C und die damit verbundene Zentrumsnutzung und der Möglichkeit mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe anzusiedeln. Wir beantragen zum Schutze der umliegenden Wohnquartiere, dass weiterhin nur „nicht störende Betriebe" erlaubt sind.
6. Wir erheben Einsprache gegen die Strassenraumgestaltung SG-3 in der Kernzone C und beantragen, dass beidseitig der Neuenkirchstrasse Strassenraumgestaltung SG-1 gilt.
7. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C, weil kein Grünanteil gefordert ist. Wir beantragen, dass auch in der Kernzone C eine Grünfläche gemäss Art 11 BZR gestaltet werden muss.
8. Wir erheben Einsprache gegen die Wohnzone B im Quartier Sprengihöhe/Flurweg. Wir beantragen eine Zonenanpassung auf eine Beschränkung von 3 Stockwerken.
9. Wir erheben Einsprache gegen den Zwang zur Realisation von 3 Wohneinheiten/min 60 m<sup>2</sup> in der Sprengihöhe. Wir beantragen, dass die Sprengihöhe vom Zwang für 3 Wohneinheiten bei Neubauten befreit wird.
10. Wir erheben Einsprache gegen die Einstufung von Grundstücken mit reinen Wohnbauten der Wohnzone B in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (1883: Bachmann, 1882: Sidler, 1860: Renggli, 2828: Kanton, 1861: Brechbühl in 2. Bautiefe) welche reine Wohnzone sind (obwohl von der Kernzone in die Wohnzone zurückgestuft wurde). Wir beantragen, dass diese Grundstücke der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt werden.
11. Wir erheben Einsprache gegen die Kernzone C und beantragen, dass die klimatischen Erkenntnisse und die Empfehlungen bezüglich Sommerhitze gemäss Handlungshilfe zur Anpassung an den Klimawandel für Gemeinden SEECON-Bericht, Bundesamt für Umwelt, BAFU berücksichtigt werden und im BZR einfließen.
12. Falls die vorhandene Strasseninfrastruktur den Anforderungen nicht genügen sollte erheben wir Einsprache gegen die Wohnzone B Sprengihöhe/Flurweg um einem allfälligen Ausbau der Quartierstrasse im öffentlichen Interesse und eine damit verbundene Enteignung von Grundeigentümern (PBG Art. 117, 118) im Quartier zu verhindern.
13. Wir beantragen die Wohnzone C für das Gebiet Sprengihöhe/Flurweg.

### **Begründung (sinngemäss)**

Zu 1:

Die maximal mögliche Bauhöhe in der Kernzone C beträgt 17,5 m plus Bonus 10% bei gemeinsamer Entwicklung > 3000 m<sup>2</sup> was eine Höhe von 19,25 m ergibt. Unabhängig von einer weniger hoch realisierten Gebäudehöhe sind somit bis 20 m zulässige Gebäudehöhe 8 m Grenzabstand einzuhalten. Kleinere Grenzabstände führen zu massiven Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke. Es sind dies Entzug

Besonnung und Tageslicht, Lärm, Blickschutz, Einschränkung Privatsphäre, genereller Qualitätsverlust. Gemäss Erläuterungen BZR S.5 (13.11.2023) dürfen kleinere Grenzabstände nur unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt werden. Mit dem für die Kernzone C im neuen BZR festgelegten Grenzabstand

von 5 m sind diese Gesichtspunkte nicht erfüllt.

- Gesundheit: Die minimale Schattendauer an mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) wird überschritten. Dadurch werden die Nachbargrundstücke beeinträchtigt. (§ 152 PBG). Es gibt eine längere Phase im Winter während der kein Sonnenstrahl die wichtigen Wohnräume von Nachbargrundstücken erreicht.

- Das Orts- und Landschaftsbild des Wohnquartiers Sprengihöhe/Flurweg wird beeinträchtigt (§ 140 PBG). Die grossen möglichen Bauten passen nicht in die Umgebung.

Zu 2:

Grosse Bauten wirken sich beeinträchtigend auf das offene, durchgrünte Quartierbild aus. Die klimatisierend wirkende Belüftung durch eine offene Gebäudestruktur wird unterbrochen und wirkt sich negativ auf das Klima am Sprengiplatz aus. Weiter wirken sich die grossen zusammenhängende Bauten aufgrund des Schattenwurfs wesentlich beeinträchtigend auf die Wohnhygiene der angrenzenden Grundstücke 514, 1884, 1536, 1883, 1141, 1959 aus. Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt, wenn an mittleren Wintertagen (8. Februar, 3. November) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude herrscht (in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen). Die Sonnenstrahlung hat folgende Wirkung auf Gebäude und Bewohner: Austrocknung der Gebäude und Aussenwände, Entkeimung der Wohnräume, Psychologische Wirkung, Wohlbefinden (siehe auch § 152, PBG Luzern). Für Bauvorhaben/Projekte Neuenkirchstrasse/Sprengihöhe/Flurweg soll die Erstellung eines Schattenwurfdiagramms, zur Überprüfung und Einhaltung der 2-Stundenlimitte, Pflicht sein. Die minimale Sonnenscheindauer der Nachbargebäude soll sichergestellt sein und es dürfen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem heutigen Zustand erzeugt werden. Gemäss PBG § 140 Abs. 1 sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Gemäss § 44 PBG haben sich Kernzonen in den Quartiercharakter einzufügen.

Zu 3:

Höhere Bauten passen nicht ins Quartierbild. Die Nachbargrundstücke werden durch Schattenwurf (Gesundheit), Wegfall der siedlungsorientierten Gestaltung (Orts-, Landschafts-, Quartierbild), Wegfall der Grünanteile, verkleinerter Grenzabstand, Wegfall der Überbauungsziffer, zusätzliche Lärmimmissionen, sehr hohe Gebäude, wesentlich beeinträchtigt.

Zu 4:

Das Sexgewerbe wirkt sich beeinträchtigend auf die Qualität und den Ruf des Ortsteils Sprengi und im Speziellen auf das Quartier und auf die Wohnqualität in den angrenzenden Wohnzonen aus. Bei der Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse handelt es sich um eine zentrumsnahe Zone mit Schulhaus, Begegnungszone, Einkaufsmöglichkeiten. Die Kernzone C liegt mitten im Wohnquartier Sprengihöhe/Riffig.

Zu 5:

Die Kernzone C entlang der Neuenkirchstrasse war bisher Wohnzone (nur nicht störendes Gewerbe erlaubt). Mit der geplanten Umzonung wird einigen neuen Betriebsarten (z.B. Restaurants, Bar, Caffee, ...) ermöglicht ihr Gewerbe dort auszuführen, was unvorteilhaft und beeinträchtigend für das angrenzende



Wohnquartier ist. Die Belastung durch den Strassenverkehr der Neuenkirchstrasse und der Rothenburgerstrasse sind bereits hoch, so dass zusätzliche Lärmquellen zu vermeiden sind. Die Bauvorschriften sind so anzupassen, dass zusätzliche Immissionen wie Lärmquellen verhindert werden, z.B. auch durch Verbot von Restaurant- und Barbetrieb. Zudem benötigen Gewerbebetriebe Strassenraum für Parkplätze, Umschlagplätze und Aufenthaltsbereiche, die an der Neuenkirchstrasse nicht vorhanden sind.

Zu 6:

Auf der westlichen Strassenseite ist die Strassenraumgestaltung SG-1, auf der östlichen Strassenseite wird neu SG-3 vorgeschrieben. Bei SG-3 sind im Erdgeschoss strassenseitig nur Gewerbe erlaubt (kein Wohnraum) und eine minimale Raumhöhe von 3,5m. Dies lässt dem Eigentümer nicht mehr wie auf der gegenüberliegenden Strassenseite den Freiraum auch Wohnungen zu verorten. Weiter ist gemäss dem Verkehrsrichtplan die Strassenraumtypisierung der Neuenkirchstrasse ab Sprengiplatz eine Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse ausserhalb Zentrumsbereich) und nicht als Zentrumsachse vorgesehen. Dies stimmt unseres Erachtens nicht mit der Zonenplanung überein wo die Kernzone C für Zentrumsnutzung eingestuft wurde. Mit SG-3 wird auch Gewerbe angezogen, welches sich negativ auf die angrenzende Wohnzone auswirkt und diese zusätzlich beeinträchtigt. Im kommunalen Richtplan Verkehr sind für Zentrumsachsen Qualitätsanforderungen definiert. Diese treffen auf die Strassenraumgestaltung SG-3 zu, wo hauptsächlich öffentliche und gewerbliche Nutzung angesiedelt wird. Es sind dies z.B.

- Extra breite Seitenbereiche für den Fussverkehr, für Aufenthaltsflächen und für Aussenflächen von Erdgeschossnutzungen (z.B. Strassencafes etc.).
- Beidseitige Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen
- Angemessene Anzahl an Kurzzeitparkfeldern, Abstellflächen für Velos und Umschlagflächen (Anlieferung/Entsorgung) in Verbindung mit Gewerbenutzungen

Es ist nirgends ersichtlich ob bei der Strassenraumgestaltung/Strassenplanung Kanton diese Anforderungen an der Neuenkirchstrasse auch genügend berücksichtigt werden können. Wir bitten um Überprüfung ob diese Anforderungen bei der Strassenplanung auch genügend umgesetzt werden können. Wir sind der Meinung, dass die verschiedenen Konzepte und Qualitätsanforderungen von Kernzone C (BZR), Hauptverkehrsstrasse (Verkehrsrichtplan), Strassenraumgestaltung ungenügend aufeinander abgestimmt sind.

Zu 7:

Diese ökologisch lokal- und mikroklimatisch wertvollen Flächen unterstützen mit der kühlenden Wirkung ein besseres Klima rund um den Sprengiplatz und den umliegenden Quartieren mit den dringend gebrauchten Grünflächen. In Anbetracht des neusten Klimaberichts für die zu erwartenden heissen Sommer ist dies erforderlich. Zudem gliedert sich die Kernzone C so besser in die angrenzenden durchgrüneten Quartieren beidseitig der Neuenkirchstrasse ein. Weiter werden dadurch Versickerungsflächen für Stark-Regenfälle bereitgestellt, welche das Abwassernetz der Gemeinde entlasten. Zudem wird diese Massnahme dem kommunalen Richtplan Verkehr gerecht welcher die Qualitätsanforderung für Hauptverkehrsstrassen mit „siedlungsorientierter Gestaltung“ beschreibt.

Zu 8:

Der Schritt von der heutigen 2-stöckigen Wohnzone zur 4-stöckigen Wohnzone ist zu gross um eine moderate, nachhaltige Entwicklung im Quartier sicherzustellen. Eine Zonenvergrösserungen auf die geplante Höhe von WB bürdet einem Quartier wie der Sprengihöhe mehr Probleme als Nutzen auf. Es gibt im Quartier Grundstücke auf denen die Realisation solch grosser Bauten gar nicht möglich ist. Im Bau- und Zonenreglement, BZR Art. 20 Wohnzonen, wird der Grundsatz definiert, dass ehemalige Wohnzonen W2 neu in



die Zone WC für Bauten mit 3 Stockwerken und einer Höhe von 10,5/11 m umgezont werden. Die Umsetzung dieses Grundsatzes ermöglicht eine moderate, nachhaltige, qualitative Entwicklung des Quartiers.

Zu 9:

Von den 16 Grundstücken Flurweg/Sprengihöhe sind 6 Doppel Einfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken. Auf diesen Grundstücken sind bauliche Vorhaben/Aufstockungen gemäss dem neuen BZR praktisch unmöglich. Die neuen Grenzabstände von 5 m (bisher 4m) können nicht eingehalten werden. Wie sollten Wohnungen im 3. und 4. OG bei einer Aufstockung erschlossen werden?

Zu 10:

Wohnzonen sind im Grundsatz der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuweisen (Art. 43 LSV). Beim Ausbau der Rothenburgstrasse und des Sprengiplatz sind alle möglichen Massnahmen zu treffen um die Planungswerte für ES II zu erreichen. Dies ergibt für das Wohnquartier eine bessere Qualität und entspricht auch den Vorgaben für Wohnquartiere. Die Planungswerte wie auch die Immissionsgrenzwerte werden dadurch um 5 dB tiefer, was der Reduktion um mehr als die Hälfte des Lärms entspricht. Von diesem Qualitätsgewinn profitiert neben der Sprengihöhe das gesamte Sprengi-Quartier.

Zu 11:

Die Hotspotkarte aus der Handlungshilfe zeigt, dass der Sprengiplatz bezüglich Sommerhitze Handlungsbedarf aufweist. Die in diesem Bericht erwähnten Empfehlungen sollen im Hinblick auf die gemäss neuestem Klimabericht prognostizierten Erwärmungen im BZR einfließen um einer weiteren Erwärmung des Sprengiplatzes entgegenzuwirken. Es sind dies z.B.

- beibehalten von freien Grünflächen
- beibehalten von vernetzten Grünflächen und Luftkorridoren
- Schutz von Kaltluftentstehungsflächen und Kaltluftschneisen (z. B. Grundstück 2828)
- Verhindern ungünstiger Gebäudestrukturen welche die Luftströmungen unterbrechen
- Bau- und Zonenordnung dahingehend anpassen, dass solche Schneisen geschützt werden.
- beidseitige Begrünung der Neuenkirchstrasse
- keine Zusammenhängenden Bauten Kernzone C
- Aufrechterhaltung des Grünflächenanteils Kernzone C

Rund um den Sprengiplatz, mit Ausnahme der nördlichen Kernzone C gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 51 BZR. Die Abgrenzung der Gebiete mit Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht nach Art 51 (verbindlich) sind im verfügbaren Zonenplan (29.April 2024) sehr schwer oder nicht erkennbar. Soweit beurteilbar haben die meisten Gebiete welche als Kernzonen ausgeschieden sind Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht. Weshalb nicht auch in der Kernzone C?

Zu 12:

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist festgehalten, dass die Gemeinde im Rahmen von Bewilligungsverfahren sicherstellt, dass Privatstrassen den Qualitätsanforderungen öffentlicher Quartierstrassen entsprechen sollen. Was bedeutet das für die Sprengihöhe? Müssen bei Bauvorhaben in der Sprengihöhe Massnahmen an der Quartierstrasse getroffen werden? Genügt die Verkehrssicherheit der Quartierstrasse Sprengihöhe auch bei einem Vollausbau der Sprengihöhe für Wohnzone B? Erfolgt die Erschliessung des Kantons-Grundstück 2828 über die Quartierstrasse Sprengihöhe? Ist ein Ausbau der Quartierstrasse Sprengihöhe erforderlich? Genügt die vorhandene Erschliessung für die nach den neuen Zonenvorschriften möglichen Nutzung für Wohnzone B (Zunahme von 2...3 mal mehr Wohnungen, Personen, Verkehr)? Wir erwarten verbindliche Antworten zu diesen Fragen. Ein allfälliger Ausbau der Quartierstrasse im öffentlichen

Interesse und eine damit verbundene Enteignung von Grundeigentümern (PBG Art. 117, 118) im Quartier ist zu verhindern.

### **Einspracheverhandlung**

Am 5. Dezember 2024 wurde zwischen den Einsprecherin und dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

### **Antrag des Gemeinderates**

**Abweisung** der Anträge 1, 2, 3, 5, 7, 10, 11

**Abweisung** der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 1512, 1536, 1888, 1889 GB Emmen betreffen.

**Erledigterklärung** der Anträge 4, 6 und 12 in Folge Gegenstandslosigkeit.

**Erledigterklärung** der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen betreffen in Folge Gegenstandslosigkeit.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

#### Vorbemerkung:

Die gemäss 1. Lesung im Einwohnerrat und 1. Öffentlicher Auflage vorgesehene Zuteilung des Gebiets Sprengihöhe zur Wohnzone B und die erste Bautiefe entlang der Neuenkirchstrasse zur Kernzone C wurden aufgrund der zentralen und öffentlichkeitswirksamen Lage sowie der Einordnung des Gebiets im städtebaulichen Gesamtkonzept vorgenommen. Aufgrund der hohen Gegenwehr gegen die Zuteilung zur Wohnzone B hat der Gemeinderat entschieden, die innenliegenden Grundstücke der Sprengihöhe zur Wohnzone C zuzuteilen und erneut öffentlich aufzulegen. Die Kernzone entlang der Neuenkirchstrasse beurteilt der Gemeinderat als angemessen, basierend auf der Gesamtstrategie als richtig und hält daran fest.

#### Zu Antrag 1 Grenzabstand Kernzone gegenüber Wohnzone auf 8m statt 5m erhöhen

Das kantonale Gesetz ermöglicht für Kernzonen Ausnahmen beim Grenzabstand. Auch bei Gebäudehöhen von bis zu 20m müssen dementsprechend nicht 8m Grenzabstand eingehalten werden. Um die Nutzbarkeit der Kernzone sicher zu stellen wäre es in diesem Fall erforderlich, dass gleichzeitig ein Näherbaurecht gegenüber der Kantonsstrasse via Baulinie gesichert wird. Aufgrund des laufenden (sistierten) Projekts des Kantons auf der Neuenkirchstrasse und der Sprengi, ist es unwahrscheinlich, dass der Kanton ein solches Näherbaurecht zugestehen würde. Dementsprechend erscheint es nicht sinnvoll umsetzbar, den Grenzabstand auf 8m zu erhöhen. Der Unterschied von 1.5m geringerem Grenzabstand zwischen der Kernzone C (5m Grenzabstand), wie sie neu festgelegt wird und der Wohnzone A (6.5m Grenzabstand), welche der bisherigen viergeschossigen Wohnzone entsprochen hätte, wird im Verhältnis zu den Vorteilen der Kernzone gemäss folgenden Erwägungen als vertretbar beurteilt.

#### Zu Antrag 2 keine grundstücksübergreifenden Gebäude in der Kernzone C

Diese Forderung widerspricht dem Sinn der Kernzone, wo explizit keine Überbauungsziffer festgelegt wird, um für den jeweiligen Ort passende Lösungen zu finden. Ein zusammenhängender Bau über die Parzellengrenzen hinweg wäre in der Kernzone C theoretisch möglich. Allerdings wäre dies auch in der Wohnzone A möglich gewesen. Gleichzeitig hat die Gemeinde über die Instrumente, die in der Kernzone die Qualitäten

sichern, mehr Einflussmöglichkeiten, da in der Kernzone bei Bauvorhaben zwingend die Stadtbildkommission beigezogen werden muss. Die Stadtbildkommission beurteilt die Projekte ortspezifisch auf die städtebaulichen Qualitäten und bezieht die Auswirkungen auf die Umgebung in ihre Beurteilung ein. In der Kernzone ist zudem am 3'000m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche ein Gestaltungsplan erforderlich, in der Wohnzone A wäre dies erst ab 4'000m<sup>2</sup> der Fall. Die Grundstücke, die entlang der Neuenkirchstrasse der Kernzone C zugeteilt werden, ergeben zusammen eine Fläche von etwas über 3'000m<sup>2</sup>. Das bedeutet, bei einem Riegelbau, der alle Grundstücke betrifft, wäre ein Gestaltungsplan zwingend erforderlich. Dieser muss zusätzlich durch den Gemeinderat bewilligt werden. Bei einer Zuteilung zur Wohnzone A wäre erst ab 4'000m<sup>2</sup> ein Gestaltungsplan erforderlich, das heisst ein Riegelbau wäre auch ohne Gestaltungsplan und damit ohne weitere Qualitätssicherung durch die Stadtbildkommission realisierbar. Die Beurteilung der Auswirkungen von Schattenwurf ist Teil im Baubewilligungsverfahren.

#### Zu Antrag 3 Maximale Gebäudehöhe entlang der Neuenkirchstrasse wie in der Wohnzone B

Die Parzellen entlang der Neuenkirchstrasse sind im rechtskräftigen Zonenplan der viergeschossigen Wohnzone zugeteilt. Das würde in der Analogie bedeuten, dass sie neu der Wohnzone A zugeteilt würden. Die Kernzone C, der die Grundstücke jetzt zugeteilt werden, unterscheidet sich um +0.5m in der Gebäudehöhe. Um diese Masse können die Gebäude höher werden und näher an die Nachbargrundstücke rücken. Das Mass der Nutzung muss auch in Kernzonen eine gewisse Verträglichkeit aufweisen. Die Wohnzone B liegt im Abschnitt der erwähnten Parzellen ca. 1m bis 3m über der Kernzone. Daher wird die maximal zulässige Gesamthöhe der Bauten in der Kernzone C (17 m) zur Wohnzone B (13.5 m) als angemessen beurteilt.

#### Zu Antrag 4 kein Sexgewerbe in der Kernzone entlang der Neuenkirchstrasse

Die Forderung ist auch in anderen Kernzonen aufgekommen. Die Nutzung von Sexgewerbe wird gemäss 2. öffentlicher Auflage auf die Arbeitszone beschränkt. Diese angepasste Version von Artikel 17 BZR wird dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung beantragt.

#### Zu Antrag 5 kein mässig störendes Gewerbe in der Kernzone C

Ziel der Kernzone ist eine urbane Nutzung zu erreichen, dazu ist auch mässig störendes Gewerbe zu zählen. Eine Einschränkung im Sinne eines Ausschlusses von mässig störendem Gewerbe nur für das Gebiet der Neuenkirchstrasse, wird als nicht zweckmässig beurteilt.

#### Zu Antrag 6 Strassenraumgestaltung 1 statt 3

Die Zuteilung zur Strassenraumgestaltung gemäss BZR, Art. 55 Strassenraumgestaltung, Abs. 2 lit. a SG 1 (grün) entlang der Neuenkirchstrasse auf den Parzellen Nrn. 1141, 1180, 1181, GB Emmen wird gemäss 2. öffentlicher Auflage dem Einwohnerrat mit der vorliegenden Version des Plans zur Strassenraumgestaltung zur Beschlussfassung beantragt.

#### Zu Antrag 7 Grünanteil in der Kernzone

Die Kernzone ist explizit für eine dichte urbane Nutzung vorgesehen. Wieviel Grünanteil erforderlich ist, wird via Qualitätssicherung und Stadtbildkommission beurteilt. Die Festlegung einer fixen minimalen/maximalen Grünfläche wird der Aufgabe der Kernzone nicht gerecht und wird als nicht zweckmässig beurteilt.

#### Zu Antrag 8 Wohnzone C statt Wohnzone B

Mit der Festlegung der Wohnzone B würde entgegen der Annahme in der Einsprache keine Aufzonung von heute zwei Geschosse auf neu vier Geschosse stattfinden. Heute hätten bereits in der zweigeschossigen Wohnzone drei Geschosse realisiert werden konnten, wenn auch das oberste Geschoss kein Vollgeschoss, sondern ein Attikageschoss hätte sein müssen. Mit der Wohnzone B wären vier Vollgeschosse möglich. Es handelt sich von der maximal möglichen Gebäudehöhe also um ein Geschoss mehr, das möglich geworden wäre. Aufgrund der grossen Anzahl an Einsprachen gegen die Wohnzone B werden die Parzellen Nrn. 514,

1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen gemäss 2. öffentlicher Auflage zur Wohnzone C zugeteilt. Diese Zuteilung wird dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit der Zuteilung eines Teils der Parzellen auf der Sprengihöhe zur Wohnzone C statt zur Wohnzone B wird dem bestehenden Charakter des Wohnquartiers oberhalb der Sprengihöhe Rechnung getragen. Der Quartiercharakter eines Einfamilienhausquartiers kann bewahrt werden. Die Parzellen entlang des Flurwegs bleiben im Sinne des verträglichen Übergangs zwischen der Wohnzone C und der Arbeitszone der Wohnzone B zugeteilt.

#### Zu Antrag 9 keine Mindestnutzung mit 3 Wohneinheiten

In der Wohnzone B ist eine Mindestnutzung im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens angezeigt und Standard. Ausnahmen sind möglich, insbesondere bei kleinen oder ungünstig begrenzten Parzellen gemäss Art. 16 BZR neu Abs. 1 lit. c. Mit der Zuteilung der oben genannten Parzellen zur Wohnzone C entfällt diese Anforderung.

#### Zu Antrag 10 Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufe II statt III

Aufgrund der angrenzenden Kantonsstrasse muss die Lärmempfindlichkeitsstufe auch in der Wohnzone auf III erhöht werden, wie es auch heute schon der Fall ist. Gegenüber heute ändert sich daher betreffend den Lärmfestlegungen nichts. Die Zuteilung zur Lärmempfindlichkeitsstufe III sichert, dass Gebäude realisiert werden können, auch wenn die eigentlich erforderliche Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe II nicht nachgewiesen werden kann.

Eine Herabstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe wäre voraussichtlich nicht bewilligungsfähig, da in dieser Lage die Lärmvorbelastung zu gross ist und die Einhaltung nur mit unverhältnismässig aufwändigen und oder teuren Massnahmen erreicht werden könnte. Die Kompetenz liegt nicht bei der Gemeinde. Eine entsprechende Zuteilung würde in erster Linie dazu führen, dass im Gebiet Sprengihöhe nicht mehr gebaut werden dürfte, auch daher wird diese Forderung nicht weiter verfolgt.

#### Zu Antrag 11 Klimawandel in Planung Kernzone aufnehmen

Die Anforderungen an die Aussenräume sind generell und speziell wegen der Klimaadaptation deutlich erhöht worden. Die Aufgaben werden in der neuen Ortsplanung ausreichend umgesetzt.

#### Zu Antrag 12 keine Erweiterung der Strasseninfrastrukturen durch Aufzonung

Dieser Antrag wird als Stellungnahme zum Verkehrsrichtplan klassiert und wurde in diesem Verfahren abgehandelt.

#### Zu Antrag 13 Wohnzone C statt Wohnzone B

Siehe Erwägungen zu den vorangegangenen Anträgen.

### **9.1.5 Einsprache Susanna Iarrobino (2. öffentliche Auflage)**

Einsprache vom 4. Juni 2025 durch Susanna Iarrobino, Sprengihöhe 6, 6020 Emmenbrücke.

#### **Anträge (sinngemäss)**

1. Die Rückzonung gemäss zweiter öffentlicher Auflage sei aufzuheben.
2. Die Parzelle sei gemäss ursprünglicher Planung wieder der Wohnzone B (W-B) zuzuweisen.
3. Es sei zu prüfen, ob die Parzelle — mindestens im Sinne der ursprünglich vorgesehenen Wohnzone B (W-B), eventuell aber auch unter Einbezug der Kernzone C — einer höheren Ausnutzung zugewiesen werden kann.

4. Es sei bei der Zonenfestsetzung eine konsistente, verhältnismässige und gleichbehandelnde Interessenabwägung vorzunehmen.

### **Begründung (sinngemäss)**

#### 1. Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und planerische Blockierung

In der ersten öffentlichen Auflage war für die Parzelle die Wohnzone B (W-B) vorgesehen. Die nun vorgesehene Rückzonung reduziert die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich — ohne erkennbar neue sachliche Grundlage. Dadurch wird das Potenzial eines zentral gelegenen Grundstücks unnötig eingeschränkt und eine sinnvolle bauliche Nutzung langfristig erschwert.

#### 2. Widerspruch zu übergeordneten politischen Zielsetzungen

Die vorgesehene Rückzonung steht im Spannungsverhältnis zu den wohn- und raumplanerischen Zielsetzungen von Bund, Kanton und Gemeinden. Auf Bundesebene wurden in den letzten Jahren konkrete Massnahmen zur besseren Nutzung bestehender Bauzonen und zur Förderung von Wohnraum an zentralen Lagen angestossen. Auch auf kantonaler und kommunaler Ebene ist die gezielte Innenentwicklung erklärtes Planungsziel. Eine Reduktion der Nutzungsmöglichkeiten an einer verkehrlich gut erschlossenen Lage wirkt diesen Bestrebungen entgegen.

#### 3. Prüfung der Lagequalität und Zonenzuweisung

Die Parzelle befindet sich unmittelbar an einer bedeutenden Hauptverkehrsachse und weist eine ausgezeichnete verkehrstechnische Erschliessung auf. Zudem liegt sie in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Quartierzentrum Sprengi sowie zum Autobahnanschluss Emmen-Nord. In Anbetracht dieser Lagequalitäten ersuche ich die Gemeinde, die aktuell vorgesehene tiefere Zonenzuteilung zu überprüfen. Aus meiner Sicht rechtfertigt der Standort eine höhere Ausnutzung als in der zweiten Auflage vorgesehen.

#### 4. Private Einsprachen statt öffentliche Interessen

Die Reduktion der Zonierung scheint insbesondere auf Einwände aus der Nachbarschaft zurückzugehen, die dem Erhalt des Status quo dienen. Dabei wurden Einzelinteressen offenbar höher gewichtet als das öffentliche Interesse an modernem, zentral gelegenem Wohnraum. Planerische Entscheide dürfen jedoch nicht durch Veränderungsresistenz geleitet werden, sondern müssen dem Gemeinwohl verpflichtet bleiben.

#### 5. Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit

Die ursprünglich vorgesehene höhere Zonierung hätte einen konkreten Beitrag zur Wohnraumschaffung in Emmen leisten können — insbesondere im Hinblick auf familien- und altersgerechten Wohnraum. Die Reduktion konterkariert dieses Ziel und trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsknappheit weiter verschärft — mit direkten Auswirkungen auf das Mietpreisniveau. Eine attraktive Wohnraumentwicklung an gut erschlossener Lage kann zudem auch im Interesse der Gemeinde liegen, da sie langfristig zur Stabilisierung der finanziellen Basis beiträgt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass viele bestehende Gebäude im betroffenen Gebiet mittelfristig ohnehin sanierungsbedürftig sind — auch im Hinblick auf heutige energetische Standards.

#### 6. Gefahr spekulativer Baulandzurückhaltung

Die Rückzonung kann auch zur Folge haben, dass Grundstücke in zentralen Lagen bewusst nicht entwickelt und langfristig zurückgehalten werden — aus spekulativen Gründen. Eine solche Entwicklung läuft den Grundsätzen einer aktiven und sozial verantwortungsvollen Bodenpolitik klar zuwider.

#### 7. Ungleichbehandlung im planerischen Kontext

Mehrere benachbarte Grundstücke wurden entweder höher zониert oder blieben von der Änderung unberührt - trotz vergleichbarer Lage und Erschliessung. Diese Ungleichbehandlung ist weder ortsbaulich noch sachlich nachvollziehbar. Eine konsequente, einheitliche Planung ist hier nicht ersichtlich.

#### 8. Keine Verpflichtung zur Überbauung - Ausnutzungsoption als Chance

Wie bereits in der Vergangenheit durch den Gemeinderat festgehalten wurde, entsteht durch die Ortsplanungsrevision kein Entwicklungszwang für die Eigentümerschaft. Umso weniger ist nachvollziehbar, weshalb trotz dieser Freiheit die Ausnutzung beschränkt werden soll. Eine höhere Zonierung würde lediglich eine Option schaffen - keine Pflicht zur Überbauung. Eine solche Option sollte an zentraler Lage grundsätzlich erhalten bleiben, wenn sie planungsrechtlich und verkehrlich vertretbar ist.

#### 9. Quartierstruktur räumlich breiter zu fassen

Die Gebietsumgrenzung unter dem Namen „Sprenghöhe“ greift planerisch zu kurz. Das Wohnquartier umfasst faktisch auch angrenzende Strassenbereiche und sollte als zusammenhängender Kontext betrachtet werden.

### **Einspracheverhandlung**

Am 18. September 2025 wurde zwischen zwei bevollmächtigten Vertretungen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

### **Antrag des Gemeinderates**

Die Anträge werden zur **Abweisung** beantragt.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Im Sinne einer Interessenabwägung wird festgestellt, dass die Zuteilung zur Wohnzone B fachlich und strategisch möglich ist und war, wie auch die Zuteilung zur Wohnzone C fachlich und strategisch vertretbar ist. Aufgrund der hohen Gegenwehr gegen die Wohnzone B und die geringe Gegenwehr gegen die Zuteilung zur Wohnzone C erscheint es zum jetzigen Zeitpunkt folgerichtig, dass die Wohnzone C beibehalten wird. Nach Ablauf der Frist für Planbeständigkeit spricht nichts dagegen einen erneuten Versuch einer Aufzonung basierend auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept zu überprüfen. Das städtebauliche Gesamtkonzept hat einen Zeithorizont bis 2040/2050, daher besteht aus der strategischen Sicht keine Dringlichkeit, alles bereits in der laufenden Ortsplanungsrevision umzusetzen. Es braucht, wie sich zeigt, eine gemeinsame Vorstellung mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in diesem Gebiet, um eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

## Wildtierkorridor und Gewässerraumfestlegung

### 9.1.6 Einsprache Interessenvertretung Grundeigentümer im Gebiet Geisselermoos und Holzhof

Einsprache vom 6. Juni 2024 durch Interessenvertretung Grundeigentümer im Gebiet Geisselermoos und Holzhof vertreten durch Ruedi Köppli, Holz 3, 6206 Neuenkirch; Ernst und Frieda Egloff, Geisselermoos 8, 6206 Neuenkirch; Alois Niederberger, Holzhof 2, 6206 Neuenkirch; Anton Schmid, Geisselermoos 6, 6206 Neuenkirch; Josef Schnyder, Geisselermoos 18, 6206 Neuenkirch; Anton Wandeler, Geisselermoos 4, 6206 Neuenkirch; Daniel Wolfisberg, Neuholz 1, 6206 Neuenkirch.

#### Anträge (sinngemäss)

1. Der Wildtierkorridor LU 23 ist zu überarbeiten und mit den Grundeigentümern abzusprechen. Eine Begehung vor Ort ist unerlässlich.
2. Falls Immissionen und Einschränkungen in Kauf genommen werden müssen, sind die Inkonvenienzen nach Ansätzen zu entschädigen.
3. Die Gewässerraumausscheidung „Buzibach“, im Zusammenhang mit dem Wildtierkorridor ist grundlegend zu überarbeiten. Zusätzliche Auflagen sind allenfalls zu entschädigen.
4. Die geforderten 18 m Breite des Gewässerraum bei Gewässer Buzibach ID 953259 und ID 143059, begründet durch die Freihaltezone Wildtierkorridor des Wildtierkorridors LU 23, ist zu streichen und auf das Minimum von 11 m (Beidseits 5,5 m) über alle unten erwähnten Parzellen\* zu reduzieren. Bei Unklarheiten wünschen wir eine Begehung vor Ort.

\* Parzellen 951, 1592, 943, 946, 955, 957, 947, 954, 956, 958, 945

#### Begründung (sinngemäss)

1. Der Wildtierkorridor ist nicht nachvollziehbar geplant. Teilweise ragt der Korridor bis an die Hofgebäude, was nicht akzeptiert werden kann. Es kann zu Behinderung und Auflagen kommen bei Betriebserweiterungen.
2. Der Wildtierkorridor nimmt keine Rücksicht auf die stark befahrene Kantonsstrasse. Das heisst, dass man die Wildtiere direkt in den Verkehr treibt.
3. Die Auflagen im Wildtierkorridor sind in den Unterlagen nicht abschliessend sichtbar zu ermitteln. ZB. können Lattenzaun Häge erstellt werden? Hat der Korridor Einfluss auf Düngung? Hat er Einfluss auf die Ansaat von verschiedenen Kulturen? Etc.
4. Auf den betroffenen Parzellen entstehen übermäßige landwirtschaftliche Nutzungseinschränkungen durch die Ausdehnung und Ausgrenzung des Gewässerraums. Die düngerbare Fläche wird reduziert. Die schon kleinen Bewirtschaftungspartellen werden durch den überdimensionierten Gewässerraum zusätzlich verkleinert, was die Bewirtschaftung zusätzlich erschwert. Des Weiteren erschwert der überdimensionierte Gewässerraum die Zugänglichkeit diverser Parzellen.
5. Dies Alles reduziert die Rentabilität unserer Betriebe, somit auch die Steuereinnahme der Gemeinde Emmen.

6. Gleichzeitig werden eine Wertverminderung und Rückstufung unseres Eigentums herbeigeführt, was zu Minderwert der Liegenschaften führt. Ist die Gemeinde bereit, die dadurch entstehenden Erschwernisse und Wertminderung unserer Grundstücke finanziell zu entschädigen?

### **Einspracheverhandlung**

Am 20. November 2024 wurde zwischen den Einsprechenden und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Die Einsprache der Interessengemeinschaft, von Ruedi Köpfli und Daniel Wolfisberg wurden in derselben Einspracheverhandlung verhandelt.

### **Antrag des Gemeinderates**

**Abweisung** Antrag 1 soweit er die Überarbeitung des Wildtierkorridors in seiner Ausdehnung betrifft.

**Erledigterklärung** Antrag 1 soweit er die Begehung vor Ort betrifft.

**Abweisung** Antrag 2, da nicht Gegenstand des Ortsplanungsverfahrens.

**Erledigterklärung** Antrag 3 und 4 in Folge Gegenstandslosigkeit.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

#### Vorbemerkung:

Die Handhabung der Wildtierkorridore auf kantonaler Ebene ist noch nicht abschliessend gefestigt. Es ist möglich, dass es Anpassungen geben wird, die beispielsweise aufgrund von politischen Vorstössen oder Gerichtsurteilen oder aufgrund neuer Handhabungen (z.B. im kantonalen Muster-Bau- und Zonenreglement) zu Erleichterungen oder Vereinfachungen für die betroffenen Landwirte führen. Damit die Genehmigung der Ortsplanungsrevision nicht dazu führt, dass aufgrund der Planbeständigkeit (sichert, dass es nicht innerhalb kürzerer Zeit wieder Änderungen an gemachten Festlegungen gibt) solche Verbesserungen übernommen werden können, wird im Planungsbericht in Kapitel 4.20 darauf hingewiesen, dass die Planbeständigkeit in diesem Fall ausgesetzt ist.

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung Emmen hat die Gemeinde Emmen den Auftrag, die Freihaltezone Wildtierkorridore im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement sowie die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich zu sichern. Diese Aufgabe leitet sich aus den nationalen Vorgaben und den Festlegungen im Kantonalen Richtplan Luzern 2015 ab. Formell bestätigt wird diese Aufgabe durch die Aufnahme der Wildtierkorridore als Bundes-Inventarobjekte (Bundesratsbeschluss vom 13. Dezember 2024) und der entsprechenden Anpassung des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG; SR 922.0) sowie der zugehörigen Verordnung.

Der Kanton Luzern verzichtet darauf, die gesamte Fläche der Wildtierkorridore im Zonenplan grundeigentümerverbindlich sichern zu lassen, zu sichern sind lediglich die Kernbereiche, die sogenannten Freihaltezonen. Gleichzeitig besteht die Praxis, in den entsprechenden Freihaltezonen erweiterte Gewässerräume mit 18m Breite einzufordern, statt mit den sonst geltenden geringeren Mindestbreiten. Damit soll die Durchwanderbarkeit zumindest der Freihaltebereiche qualitativ erreicht werden. Die jeweilige Sicherung ist Aufgabe der betroffenen Gemeinden.

Das Gebiet Geisselermoos/ Holzhof liegt in einer solchen Freihaltezone Wildtierkorridore.



In der ersten öffentlichen Auflage der neuen Ortsplanung wurde die Freihaltezone wie auch der zugehörige Artikel im Bau- und Zonenreglement sowie die vom Kanton eingeforderten 18m Gewässerraumbreite für die Gewässer, die in Laufrichtung der Wildtiere liegen, aufgelegt. In der zweiten öffentlichen Auflage ist wiederum eine Einsprache gegen die Aufhebung der Freihaltezone und dem damit verbundenen Verzicht auf die erweiterten Gewässerräume eingegangen.

Der Gemeinderat Emmen hat die verschiedenen Aspekte, Bedürfnisse und Möglichkeiten auf kommunaler Ebene beurteilt und ein Vorgehen definiert, welches dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung beantragt wird. Ziel war es, einen Kompromiss zu finden, welcher die lokalen Landwirte so wenig wie möglich beeinträchtigt und die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht ohne Aussicht auf Erfolg verzögert. Der Gemeinderat kommt dabei zu folgendem Schluss:

Zu Antrag 1: Der Wildtierkorridor sei zu überarbeiten:

Die Freihaltezone Wildtierkorridore im Gebiet Geisselermoss/ Holzhof wird im Zonenplan in der Ausdehnung gemäss erster öffentlicher Auflage (wieder) aufgenommen. Die zugehörige Bestimmung im Bau- und Zonenreglement wird wie folgt angepasst:

#### **Art. 42 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W**

1 Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

3 Die Errichtung von neuen, die Durchwanderbarkeit beeinträchtigenden Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor gelten insbesondere auch wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern ~~sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.~~

4 Ausnahmen zu Abs. 3 können bewilligt werden, wenn die konkrete Beeinträchtigung durch geeignete Massnahmen kompensiert werden kann, um die Funktionalität der Freihaltezone Wildtierkorridor zu erhalten ~~und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:~~

- ~~–Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;~~
- ~~–land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;~~
- ~~–Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie~~
- ~~–zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.~~

5. Es gilt das Prinzip der Einzelfallbeurteilung, wobei neben anderen die Standortgebundenheit sowie die Lage neuer Bauten und Anlagen Kriterien sind.

Die Aufhebung der Freihaltezone Wildtierkorridore hat keine Aussicht darauf, genehmigt zu werden. Die Vorgaben kommen von nationaler Ebene, die Kantone haben den Auftrag dafür zu sorgen, dass diese umgesetzt werden. Gleichzeitig sieht der Gemeinderat Emmen den Bedarf in einer Anpassung der negativ formulierten Bestimmungen zur Freihaltezone Wildtierkorridor hin zu einer Formulierung, die die ohnehin gültige Praxis abbildet. Der Gemeinderat wählt mit der angepassten Formulierung einen Weg, den Landwirten in Ihrem Bedürfnis entgegen zu kommen, dass der Wildtierkorridor sie in ihrem Handeln nicht übermässig einschränkt. Gleichzeitig wird die Freihaltezone nicht aufgehoben.

#### Zu 2: Entschädigung von Immissionen und Einschränkungen

Die Thematik von Ansprüchen auf Entschädigung ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Die Ansprüche müssten gegebenenfalls privatrechtlich eingefordert werden.

#### Zu 3 und 4: Gewässerraumbreiten in der Freihaltezone Wildtierkorridor

Die Gewässer bieten im Gelände wichtige Orientierungsstrukturen für die Wildtiere. Damit die Gewässer diese Funktion übernehmen können, wird im Kanton Luzern für Gewässer im Freihaltebereich ein erweiterter Gewässerraum von 18m verlangt. Gemäss Praxis kann auf diese Überbreite verzichtet werden, wenn die Gewässer ausreichend als Leitstrukturen erkennbar sind, beispielsweise durch Hecken oder Bäume. Dies ist im Gebiet Geisselermoos/ Holzhof für gewisse Gewässerabschnitte bereits der Fall. Bei gewissen Abschnitten besteht keine Bestockung.

Die Nicht-Verbreiterung der Gewässerräume kann im Zonenplan umgesetzt werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Bestockung umgesetzt wird. Ein Vertrag mit den betroffenen Landwirten wird dafür als geeignetes Instrument beurteilt. Ein Vertragsentwurf ist in Erarbeitung. Der unterschriebene Vertrag muss bis zur Einreichung zu Genehmigung der Revision der Ortsplanung vorliegen und mit den Gesuchsunterlagen eingereicht werden.

### **9.1.7 Einsprache Ruedi Köpfl**

Einsprache vom 5. Juni 2024 durch Ruedi Köpfl, Holz 3, 6206 Neuenkirch.

#### **Antrag (sinngemäss)**

1. Der Wildtierkorridor LU 23 ist zu überarbeiten und mit den Grundeigentümern abzusprechen. Eine Begehung vor Ort ist unerlässlich.
2. Falls Immissionen und Einschränkungen in Kauf genommen werden müssen, sind die Inkonvenienzen nach Ansätzen zu entschädigen.
3. Die Gewässerraumausscheidung „Buzibach“, im Zusammenhang mit dem Wildtierkorridor ist grundlegend zu überarbeiten. Zusätzliche Auflagen sind allenfalls zu entschädigen.
4. Die geforderten 9 m Breite des Gewässerraum bei Gewässer Buzibach ID 143059, begründet durch die Freihaltezone Wildtierkorridor des Wildtierkorridors LU 23, ist zu streichen und auf das Minimum von 5,5 m auf Parzelle 1592 festzulegen. Bei Unklarheiten wünsche ich eine Begehung vor Ort.
5. Der Abschnitt vom Buzibach ID 143059 zwischen der Parzelle 958 und 1592 ist als Entwässerungsgraben zu deklarieren. Kein Gewässerraum ausscheiden! Verlange hier nötigenfalls eine Neubeurteilung vor Ort.

#### **Begründung (sinngemäss)**

1. Der Wildtierkorridor ist nicht nachvollziehbar geplant. Teilweise ragt der Korridor bis an die Hofgebäude, was nicht akzeptiert werden kann. Es kann zu Behinderung und Auflagen kommen bei Betriebserweiterungen.
2. Der Wildtierkorridor nimmt keine Rücksicht auf die stark befahrene Kantonsstrasse. Das heisst, dass man die Wildtiere direkt in den Verkehr treibt.

3. Die Auflagen im Wildtierkorridor sind in den Unterlagen nicht abschliessend sichtbar zu ermitteln. Zum Beispiel können Lattenzaun Häge erstellt werden? Hat der Korridor Einfluss auf Düngung? Hat er Einfluss auf die Ansaat von verschiedenen Kulturen? Etc.
4. Meine Parzelle 1592 grenzt auf einer Länge von rund 480 m an besagtem Gewässer. Auf der betroffenen Parzelle entstehen übermäßige landwirtschaftliche Nutzungseinschränkungen durch die Ausdehnung und Ausgrenzung des Gewässerraums. Die düngerbare Fläche wird reduziert. Die schon kleinen Bewirtschaftungseinheiten werden durch den überdimensionierten Gewässerraum zusätzlich verkleinert, was die Bewirtschaftung zusätzlich erschwert. Durch die Anlage der Entwässerungsgräben im letzten Jahrhundert wurde das Geröll entlang der Gräben zu einem gut befahrbaren Untergrund angelegt, welche ich heute als Bewirtschaftungsweg nutze. Der überdimensionierten Gewässerraum erschwert mir nun zusätzlich die Zugänglichkeit meiner Parzelle.
5. Der Abschnitt Buzibach ID 143059 zwischen der Parzelle 958 und 1592 führt nur bei starken Niederschlägen Wasser. Sonst liegt er trocken.
7. Dies Alles reduziert die Rentabilität meines Betriebs, somit auch die Steuereinnahme der Gemeinde Emmen. Gleichzeitig wird eine Wertverminderung und Rückstufung meines Eigentums herbeigeführt, was zu Minderwert der Liegenschaften führt. Ist die Gemeinde bereit, die dadurch entstehenden Erschwernisse und Wertminderung meines Grundstücks finanziert zu entschädigen?

### **Einspracheverhandlung**

Am 20. November 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Diese erfolgte in der gleichen Verhandlung wie die Einsprache der Interessenvertretung Geisselermoos Holzhof und Daniel Wolfisberg.

### **Antrag des Gemeinderates**

**Abweisung** Antrag 1 soweit er die Überarbeitung des Wildtierkorridors in seiner Ausdehnung betrifft.

**Erledigterklärung** Antrag 1 soweit er die Begehung vor Ort betrifft.

**Abweisung** Antrag 2, da nicht Gegenstand des Ortsplanungsverfahrens.

**Erledigterklärung** Antrag 3, 4 und 5 in Folge Gegenstandslosigkeit.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

#### Vorbemerkung:

Die Handhabung der Wildtierkorridore auf kantonaler Ebene ist noch nicht abschliessend gefestigt. Es ist möglich, dass es Anpassungen geben wird, die beispielsweise aufgrund von politischen Vorstössen oder Gerichtsurteilen oder aufgrund neuer Handhabungen (z.B. im kantonalen Muster-Bau- und Zonenreglement) zu Erleichterungen oder Vereinfachungen für die betroffenen Landwirte führen. Damit die Genehmigung der Ortsplanungsrevision nicht dazu führt, dass aufgrund der Planbeständigkeit (sichert, dass es nicht innerhalb kürzerer Zeit wieder Änderungen an gemachten Festlegungen gibt) solche Verbesserungen übernommen werden können, wird im Planungsbericht in Kapitel 4.20 darauf hingewiesen, dass die Planbeständigkeit in diesem Fall ausgesetzt ist.

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung Emmen hat die Gemeinde Emmen den Auftrag, die Freihaltezone Wildtierkorridore im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement sowie die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich zu sichern. Diese Aufgabe leitet sich aus den nationalen Vorgaben und den Festlegungen im Kantonalen Richtplan Luzern 2015 ab. Formell bestätigt wird diese Aufgabe durch die Aufnahme der Wildtierkorridore als Bundes-Inventarobjekte (Bundesratsbeschluss vom 13. Dezember 2024) und der entsprechenden Anpassung des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG; SR 922.0) sowie der zugehörigen Verordnung.

Der Kanton Luzern verzichtet darauf, die gesamte Fläche der Wildtierkorridore im Zonenplan grundeigentümerverbindlich sichern zu lassen, zu sichern sind lediglich die Kernbereiche, die sogenannten Freihaltezonen. Gleichzeitig besteht die Praxis, in den entsprechenden Freihaltezonen erweiterte Gewässerräume mit 18m Breite einzufordern, statt mit den sonst geltenden geringeren Mindestbreiten. Damit soll die Durchwanderbarkeit zumindest der Freihaltebereiche qualitativ erreicht werden. Die jeweilige Sicherung ist Aufgabe der betroffenen Gemeinden.

Das Gebiet Geisselermoos/ Holzhof liegt in einer solchen Freihaltezone Wildtierkorridore.

In der ersten öffentlichen Auflage der neuen Ortsplanung wurde die Freihaltezone wie auch der zugehörige Artikel im Bau- und Zonenreglement sowie die vom Kanton eingeforderten 18m Gewässerraumbreite für die Gewässer, die in Laufrichtung der Wildtiere liegen, aufgelegt. In der zweiten öffentlichen Auflage ist wiederum eine Einsprache gegen die Aufhebung der Freihaltezone und dem damit verbundenen Verzicht auf die erweiterten Gewässerräume eingegangen.

Der Gemeinderat Emmen hat die verschiedenen Aspekte, Bedürfnisse und Möglichkeiten auf kommunaler Ebene beurteilt und ein Vorgehen definiert, welches dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung beantragt wird. Ziel war es, einen Kompromiss zu finden, welcher die lokalen Landwirte so wenig wie möglich beeinträchtigt und die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht ohne Aussicht auf Erfolg verzögert. Der Gemeinderat kommt dabei zu folgendem Schluss:

Zu Antrag 1: Der Wildtierkorridor sei zu überarbeiten:

Die Freihaltezone Wildtierkorridore im Gebiet Geisselermoss/ Holzhof wird im Zonenplan in der Ausdehnung gemäss erster öffentlicher Auflage (wieder) aufgenommen. Die zugehörige Bestimmung im Bau- und Zonenreglement wird wie folgt angepasst:

#### **Art. 42 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W**

1 Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

3 Die Errichtung von neuen, die Durchwanderbarkeit beeinträchtigenden Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor gelten insbesondere auch wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern ~~sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.~~

4 Ausnahmen zu Abs. 3 können bewilligt werden, wenn die konkrete Beeinträchtigung durch geeignete Massnahmen kompensiert werden kann, um die Funktionalität der Freihaltezone Wildtierkorridor zu erhalten ~~und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:~~

~~– Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;~~

~~–land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;~~  
~~–Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie~~  
~~–zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert~~  
~~oder zumindest nicht verschlechtert wird.~~

5. Es gilt das Prinzip der Einzelfallbeurteilung, wobei neben anderen die Standortgebundenheit sowie die Lage neuer Bauten und Anlagen Kriterien sind.

Die Aufhebung der Freihaltezone Wildtierkorridore hat keine Aussicht darauf, genehmigt zu werden. Die Vorgaben kommen von nationaler Ebene, die Kantone haben den Auftrag dafür zu sorgen, dass diese umgesetzt werden. Gleichzeitig sieht der Gemeinderat Emmen den Bedarf in einer Anpassung der negativ formulierten Bestimmungen zur Freihaltezone Wildtierkorridor hin zu einer Formulierung, die die ohnehin gültige Praxis abbildet. Der Gemeinderat wählt mit der angepassten Formulierung einen Weg, den Landwirten in Ihrem Bedürfnis entgegen zu kommen, dass der Wildtierkorridor sie in ihrem Handeln nicht übermässig einschränkt. Gleichzeitig wird die Freihaltezone nicht aufgehoben.

#### Zu 2: Entschädigung von Immissionen und Einschränkungen

Die Thematik von Ansprüchen auf Entschädigung ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Die Ansprüche müssten gegebenenfalls privatrechtlich eingefordert werden.

#### Zu 3 und 4: Gewässerraumbreiten in der Freihaltezone Wildtierkorridor

Die Gewässer bieten im Gelände wichtige Orientierungsstrukturen für die Wildtiere. Damit die Gewässer diese Funktion übernehmen können, wird im Kanton Luzern für Gewässer im Freihaltbereich ein erweiterter Gewässerraum von 18m verlangt. Gemäss Praxis kann auf diese Überbreite verzichtet werden, wenn die Gewässer ausreichend als Leitstrukturen erkennbar sind, beispielsweise durch Hecken oder Bäume. Dies ist im Gebiet Geisselermoos/ Holzhof für gewisse Gewässerabschnitte bereits der Fall. Bei gewissen Abschnitten besteht keine Bestockung.

Die Nicht-Verbreiterung der Gewässerräume kann im Zonenplan umgesetzt werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Bestockung umgesetzt wird. Ein Vertrag mit den betroffenen Landwirten wird dafür als geeignetes Instrument beurteilt. Ein Vertragsentwurf ist in Erarbeitung. Der unterschriebene Vertrag muss bis zur Einreichung zu Genehmigung der Revision der Ortsplanung vorliegen und mit den Gesuchsunterlagen eingereicht werden.

Des Weiteren wurde an einer Begehung vor Ort festgestellt, dass der genannte Abschnitt des Buzibachs als Entwässerungsgraben und nicht als Gewässer einzustufen ist. Die entsprechenden Anpassungen an der Gewässerraumfestlegung wurden in der 2. Öffentlichen Auflage aufgelegt und werden dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung beantragt.

### **9.1.8 Einsprache Daniel Wolfisberg**

Einsprache vom 24. Mai 2024 durch Daniel Wolfisberg, Neuholz 1, 6206 Neuenkirch.

#### **Antrag (sinngemäss)**

Beim eingedolten Bach, 143058, ist der Gewässerraum zu entfernen.

### **Begründung (sinngemäss)**

Auf unserer Liegenschaft ist der verdolte Bach, 143058, in den Gewässerschutzraum ohne landwirtschaftliche Nutzungseinschränkung aufgenommen worden. Dieser Bach wurde von meinem Grossvater in den Kriegsjahren zur ertragsreicheren Nutzung eingedolt.

Wir wollen, dass dieser Bach aus dem Gewässerraum entfernt wird, da wir befürchten, zukünftig mit Auflagen und Einschränkungen konfrontiert zu werden.

### **Einspracheverhandlung**

Am 20. November 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Diese erfolgte in der gleichen Verhandlung wie die Einsprache der Interessenvertretung Geisselermoos Holzhof.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Antrag wird zur **Abweisung** beantragt.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Eine Entfernung des eingedolten Bachs auf Parzelle 945 aus dem Gewässerraum ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht möglich. Gemäss GSchV ist der Verzicht nur dann möglich, wenn kein übergeordnetes Interesse dagegenspricht. In diesem Falle ist das übergeordnete Interesse mit der Vernetzung der Wildtiere (Wildtierkorridor) gegeben.

## **9.1.9 Einsprache BirdLife, Pro Natura, WWF (2. öffentliche Auflage)**

Einsprache vom 17. Juni 2025 durch BirdLife, vertreten durch Susanna Lohri, Geschäftsführerin BirdLife Luzern, 6000 Luzern; Pro Natura Schweiz und Pro Natura Luzern, vertreten durch Samuel Ehrenbold, Stv. Geschäftsführer Pro Natura Luzern, Denkmalstrasse 1, 6006 Luzern; WWF Schweiz und WWF Luzern, vertreten durch Tamara Diethelm, Bruggligasse 9, 6004 Luzern.

### **Anträge (sinngemäss)**

1. Es seien die Perimeter der Wildtierkorridore vollumfänglich auszuscheiden und im Rahmen der vorliegenden Teilrevision verbindlich im Zonenplan festzusetzen.
2. Bei den Gewässerräumen innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor in Laufrichtung sei der Gewässerraum im Sinne von Art. 41a Abs. 3 GSchV gemäss erster öffentlicher Auflage zu erweitern oder festzulegen.

## **Begründung (sinngemäss)**

### Zu Antrag 1 - Festsetzung Wildtierkorridor

Wildtierkorridore sind die Schlüsselstellen der Lebensraumvernetzung wandernder Wildtiere. Die Wanderungen der Wildtiere sind genetisch bedingt und die Wanderrouten historisch und statistisch belegt und somit von grosser Wichtigkeit. Es gilt, die Funktionalität dieser inventarisierten Flächen um jeden Preis zu erhalten, sonst gefährdet dies unmittelbar und mittelbar die ziehenden Wildarten. Der Zweck der Freihaltezone ist die Durchwanderbarkeit für Wildtiere zu erhalten und nötigenfalls wiederherzustellen. Die Durchwanderbarkeit einer Landschaft ist umso besser, je weniger Barrieren/Hindernisse und Störungen und je mehr natürliche Leitstrukturen vorhanden sind. Die Wildtierkorridore sind seit 20 Jahren als manifestiertes öffentliches Interesse behördenverbindlich gesichert. Grundsätzlich haben sich alle Behörden (insbesondere im Interesse künftiger Generationen) für deren Sicherung einzusetzen und gegen Partial-/Individualinteressen zu verteidigen. Entsprechend müssen die Wildtierkorridore ausgeschieden und ihre Funktionalität qualitativ und quantitativ gewährleistet werden.

Die Freihaltezone Wildtierkorridor, wie sie der Kanton Luzern definiert, ist ein Spezialfall, denn er leistet sich die Eigenheit, bei diesen sowieso schon minimal kleinen Schlüsselstellen noch eine weitere Reduktion vorzunehmen und nur Teile der Bundes- und Kantonalen Inventarflächen tatsächlich zu sichern: die Fläche wird auf den minimalen Korridor der Freihaltezone minimiert. Dieses Vorgehen haben die Einsprechenden bereits mehrfach kritisiert und fordern, dass der gesamte Perimeter der Wildtierkorridore und nicht nur die Freihaltezone ausgeschieden und damit gesichert wird. Dies gilt für die gesamten Perimeter aller Wildtierkorridore auf dem Gemeindegebiet (LU 23 und LU 08).

Daher ist auch die Nichtübernahme der Freihaltezone im Gebiet Geisslermoos/Holzhof inakzeptabel. Der überregionale Wildtierkorridor «Neuenkirch - Emmen - Hellbühl» (LU 23) ist Teil des aktuellen Richtplans des Kantons Luzern und deshalb behördenverbindlich. Es ist die Aufgabe der Gemeinde, die im Richtplan (L1-3) festgelegten Grundlagen zu den Wildtierkorridoren, im Rahmen von Ortsplanrevisionen in die Zonenplanung zu überführen. Laut Richtplan sind sie naturgerecht zu erhalten und bei Bedarf wildtierbiologisch aufzuwerten. Engnisse sind zu überbrücken. Die Einsprechenden beantragen entsprechend, dass die Festsetzung des Wildtierkorridors LU 23 im Rahmen der vorliegenden Teilrevision erfolgt. Denn der Wildtierkorridor LU 23 hat für das langfristige Überleben von vitalen Wildtierpopulationen in der Region und grossräumig eine zentrale Bedeutung. Es handelt sich um eine wichtige Verbindung zwischen dem Mittelland und den Voralpen (Pilatus-Littau/Malters-Autobahnüberführung Neuenkirch). Die Aussage, der Wildtierkorridorbereich befinde sich nicht auf der Hauptwanderachse ist fachlich nicht haltbar: gemäss Objektblatt ist der Korridor LU23 das Verbindungsstück zwischen LU03 und LU02. Er liegt auf der wichtigsten Ausbreitungsachse von Süden nach Norden und somit auf der Ausbreitungsachse des Rotwildes in Richtung Mittelland.

Insbesondere in diesem Gebiet ist jede Struktur und jede Fläche sehr wichtig - insbesondere auch unter Betrachtung, dass der Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung im Zustand als beeinträchtigt gewertet wird und im gesamten Ausmass des Wildtierkorridors als zentrale Zuleitung zur Wildtierbrücke (Autobahnüberführung) Neuenkirch fungiert.

Nur durch die Festsetzung des Wildtierkorridors in der Zonenplanung kann sichergestellt werden, dass minimale Bereiche in der intensiv genutzten Landschaft frei von Hindernissen bleiben und eine Wanderung möglich bleibt. Gemäss Art. 1 Abs. 1 JSG gilt es, die Artenvielfalt und Lebensräume der einheimischen und ziehenden wildlebenden Säugetiere und Vögeln zu erhalten. Weiter verlangt auch Art. 18 Abs. 1 NHG, dass dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume



(Biotope) und anderen geeigneten Massnahmen entgegengewirkt wird. Überregionale Wildtierkorridore sind ein wichtiges Element, um diese Aufträge zu erfüllen. Das Bundesgericht hat den Wildtierkorridoren nationale Bedeutung zuerkannt.

Laut § 22 Abs. 1c NLG gelten Schutzzonen in Zonenplänen und Vorschriften im Bau- und Zonenreglement als Schutzmassnahmen. Die Umsetzung des überregionalen Wildtierkorridors im Zonenplan ist demnach die logische Folge und Aufgabe der Gemeinde, um den gemäss oben aufgeführten gesetzlichen Grundlagen verlangten Schutz zu erreichen. Dass im Muster-Bau- und Zonenreglement ein Vorlageartikel «Freihaltezone Wildtierkorridor» enthalten ist, unterstreicht den Willen des Kantons, dass die Gemeinden die überregionalen Wildtierkorridore im Zonenplan grundeigentümergebunden festlegen. Dieser dient den Gemeinden als gute Grundlage für die Umsetzung im BZR.

Im Landschaftskonzept Schweiz, das vom BAFU 2020 publiziert wurde, werden behördenverbindliche Landschaftsqualitätsziele formuliert. In Ziel 6 wird festgehalten, dass insbesondere Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung eine wichtige Funktion u.a. zur Sicherung der Ökosystemfunktionen und der Arten übernehmen und deshalb raumplanerisch zu sichern sind. Es ist demnach Pflicht der Gemeinde den überregionalen Wildtierkorridor umzusetzen und Pflicht des Kantons diese Umsetzung zu verlangen. Auch im Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz vom Bundesrat genehmigt am 06.09.2017, sind die überregionalen Wildtierkorridore Thema. Mehrere Bundesämter werden beauftragt, die Durchgängigkeit und Sicherung dieser wichtigen Wanderrouten für Wildtiere umgehend anzugehen. Es entspricht den föderalistischen Prinzipien, dass demnach auch die Gemeinden ihre Aufgaben in dieser Sache unverzüglich erfüllen. «Bis 2040 soll die Schweiz über eine funktionsfähige ökologische Infrastruktur verfügen — sowohl im ländlichen als auch im städtischen Raum, im Mittelland, im Jura und in den Alpen.» ([www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)) verlangt das Ziel 2 der Strategie Biodiversität Schweiz. Wildtierkorridore haben die Funktion, verschiedene Biotope miteinander zu verbinden. Ohne solche Verbindungen können gegebenenfalls Schutzziele von Biotopen von nationaler Bedeutung nicht nachhaltig sichergestellt werden. Dies bestätigt auch das Bundesgericht in einer richtungsweisenden Entscheid bereits im 5. November 2001 (1A.173/2000; 1A.174/2000). Gemäss diesem sind überregionale Wildtierkorridore in ihrer Schutzwürdigkeit mit nationalen Biotopen (Inventargebieten) gleichgestellt. Eine raumplanerische Sicherung im Zonenplan drängt sich auch daher auf.

Die Einsprechenden heben erneut hervor, dass die Freihaltezone Wildtierkorridor, wie sie der Kanton Luzern ausscheidet, ein Spezialfall in der Schweiz und bereits ein sehr grosser Kompromiss gegenüber dem gesamten Wildtierkorridor ist.

Antrag 1 sei somit gutzuheissen.

#### Zu Antrag 2 - Gewässerräume im Wildtierkorridor

Im Zusammenhang mit dem oberen Antrag werden bei der 2. Revision der Ortsplanung die Gewässerräume innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor reduziert, respektive ganz weggelassen. Dies aus dem Grund, da die Festlegung der Freihaltezone Wildtierkorridor für den Korridor LU23 im Gemeindegebiet Emmen gestrichen wird. Antrag 2 hängt daher direkt mit Antrag 1 zusammen. Unter Berücksichtigung von Antrag 1, sind die Änderungen in Bezug auf die Gewässerräume innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor rückgängig zu machen und die Gewässerräume aus der 1. öffentlichen Auflage wieder zu übernehmen. Bei Gewässern innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor, welche sich in Laufrichtung befinden, gibt es überwiegende Interessen nach Art. 41a Abs. 3 GSchV, welche eine Erhöhung des Gewässerraums erforderlich machen. Diese Bedingung hat der Kanton Luzern in seiner Arbeitshilfe konkretisiert und schlägt einen Gewässerraum von jeweils 18 Metern vor. Dies betrifft lediglich Gewässer, welche sich in der Freihaltezone Wildtierkorridor und in Laufrichtung der Korridorachse befinden.

Die Freihaltezone Wildtierkorridor wurde in einigen Gemeinden bereits festgelegt und auch in der Gemeinde Emmen war in der ersten öffentlichen Auflage die Freihaltezone noch im Ortsplan. Die Vorgaben und der Perimeter sind also klar. Ebenfalls wurden die erhöhten Gewässerräume innerhalb der Freihaltezone und sich in Laufrichtung befindend übernommen.

In Zusammenhang mit Antrag 1 sei Antrag 2 gutzuheissen.

### Einspracheverhandlung

Am 23. September 2025 wurde eine Einspracheverhandlung zwischen den Einsprecherinnen und der Gemeinde durchgeführt.

### Antrag des Gemeinderates

**Erledigterklärung** Antrag 1 in Folge Gegenstandslosigkeit.

**Abweisung** Antrag 2.

### Erwägungen des Gemeinderates

#### Zu Antrag 1:

Es wird anerkannt, dass der Gemeinde mit der Festlegung der Freihaltezone Wildtierkorridor eine Aufgabe zugeteilt wird, von der Momentan nicht mit Aussicht auf Erfolg abgewichen werden kann. Daher wird die Freihaltezone analog zur 1. öffentlichen Auflage wieder in den Zonenplan integriert.

Allerdings wird im Sinne der Kompromissfindung eine Anpassung des Artikels im Bau- und Zonenreglement vorgenommen. Die neue Formulierung bildet die bestehende Praxis besser ab und ist positiver formuliert, als die Version des Bau- und Zonenreglements. Für die Nutzbarkeit der Freihaltezone durch die Wildtiere ändert sich nichts.

#### **Art. 42 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W**

1 Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

3 Die Errichtung von neuen, die Durchwanderbarkeit beeinträchtigenden Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor gelten insbesondere auch wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern ~~sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.~~

4 Ausnahmen zu Abs. 3 können bewilligt werden, wenn die konkrete Beeinträchtigung durch geeignete Massnahmen kompensiert werden kann, um die Funktionalität der Freihaltezone Wildtierkorridor zu erhalten ~~und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:~~

~~–Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;~~

~~–land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;~~  
~~–Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie~~  
~~–zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.~~

5. Es gilt das Prinzip der Einzelfallbeurteilung, wobei neben anderen die Standortgebundenheit sowie die Lage neuer Bauten und Anlagen Kriterien sind.

#### Zu Antrag 2:

Die Erweiterung der Gewässerräume wird nicht wieder eingeführt. Gemäss Praxis gibt es die Möglichkeit, dass der Kanton auf eine Verfügung der Erweiterung verzichtet, wenn sichergestellt ist, dass die Gewässer ausreichend als Leitstrukturen im Gelände erkennbar sind. Dies ist im Gebiet teilweise bereits der Fall. Für die Abschnitte, für die dies noch nicht erreicht ist, wird mit den betroffenen Landwirten ein Vertrag geschlossen. Dieser ist in Vorbereitung und soll mit den Unterlagen zur Genehmigung an den Regierungsrat unterzeichnet eingereicht werden. Dieses Vorgehen wurde von Seiten Einsprecherinnen bestätigt.

### **9.1.10      Einsprache Ueli Suter**

Einsprache vom 9. Juni 2024 durch Ueli Suter, Waltwil 32, 6032 Emmen.

#### **Antrag (sinngemäss)**

Ich stelle den Antrag den Gewässerraum auf Parzelle 745 / 2813 / 2482 auf 6 m zu verkleinern.

#### **Begründung (sinngemäss)**

Dieser Weiher wurde durch Kiesabbau künstlich angelegt. Die Grenze des Weihers verläuft an der Grundstückslinie. Mit dem neuen Gewässerraum bis 15 m in meine FF-Fläche stark deklassiert. Die Erweiterung des Gewässerraums ist wie eine Enteignung anzusehen.

Zudem bestehe ich auf Besitzstandswahrung, so wie es die letzten 70 Jahre war.

#### **Einspracheverhandlung**

Am 21. November 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

#### **Antrag des Gemeinderates**

Der Antrag wird zur **Abweisung** beantragt.

## **Erwägungen des Gemeinderates**

Es ist zu unterscheiden, dass die 6 m Abstand vom Wasserbaugesetz kommen, die 15 m Abstand aber vom Gewässerschutz. Für stehende Gewässer gilt ein Gewässerabstand von 15 m. Hier gibt es auf Stufe Gemeinde keinen Spielraum, da dies in der Gewässerschutzverordnung auf Stufe Bund geregelt ist.

Die Frage der Entschädigung muss in einem nachgelagerten Verfahren geklärt werden. Aktuell ist nicht bekannt, ob es eine Entschädigung geben könnte.

Die Frage, wer entschädigungspflichtig wird, müsste in einem allfällig nachfolgenden Verfahren geklärt werden.

Der Gemeinderat betont, dass es nicht im Sinne der Gemeinde ist, die Landwirte zu schikanieren, wenn es nicht nötig ist. Gleichzeitig besteht in diesem Fall gemäss Abklärung beim Kanton auf Stufe Gemeinde kein Handlungsspielraum. Begründet wird dies von Seiten Kanton damit, dass es öffentliche Interessen gäbe, die gegen einen Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung spreche. Einerseits handele es sich um ein ökologisch wertvolles Gewässer (Grundwassersee), andererseits könne der Gewässerraum als Puffer zwischen landwirtschaftlich intensiv genutzter Umgebung und dem Grundwassersee selber, respektive dem Grundwasservorkommen im Reusstal (wichtige Trinkwasserressource) dienen.

## **Strassenraumgestaltung**

### **9.1.11 Einsprache Peter Steinmann**

Einsprache vom 22. Mai 2024 durch Dr. med. Peter Steinmann, Stichermattstrasse 3, 3032 Emmen.

#### **Antrag (sinngemäss)**

Im Teilzonenplan «Strassenraumgestaltung» soll der Eintrag «Strassenraumgestaltung SG-3» im Ortsteil Emmen zwischen der Seetalstrasse und der Stichermattstrasse (u.a. auf meinem Grundstück Nr. 400) ersatzlos aufgehoben werden.

#### **Begründung (sinngemäss)**

Das Gebiet zwischen der Stichermattstrasse und der Reuss lag im bisherigen Zonenplan in der viergeschossigen Wohnzone. Es weist dementsprechend viele Wohnhäuser auf.

Der Teilzonenplan «Strassenraumgestaltung» sieht entlang der Seetalstrasse die Vorschrift «Strassenraumgestaltung SG-3» vor. Nach Art. 55 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements (BZR) bedeutet das folgendes: Erdgeschosse, welche auf die Strasse ausgerichtet sind, müssen mind. 3,5 m hoch sein, und im auf die Seetalstrasse ausgerichteten Teil des Erdgeschosses sind nur Gewerbe und Dienstleistungen zulässig.

Gemäss den Erläuterungen zu Art. 55 BZR (Beilage 1 zu Planungsbericht) können zwar weiterhin Wohnungen im Erdgeschoss gebaut werden, aber nur im strassenabgewandten Bereich. Die Grundeigentümer sind somit verpflichtet, jedenfalls im strassenzugewandten Teil ihrer Grundstücke Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen zu bauen. Diese Pflicht besteht bei Neubauten, aber auch bei Umbauten und sogar dann, wenn nur der Aussenraum umgestaltet wird (vgl. vorstehend erwähnte Erläuterungen zu Art. 55 BZR, erster Abschnitt).

Entlang der Seetalstrasse bestehen nach wie vor zahlreiche relativ kleine Wohnbauten, so auch auf meinem Grundstück Nr. 400. Die im Zonenplanentwurf vorgesehene Pflicht zur Nutzung des Erdgeschosses für Gewerbe und Dienstleistungen wäre deshalb ein grosser Eingriff in die baulichen Möglichkeiten und somit in die Eigentumsfreiheit.

Dass die geplante Kernzone C der Steigerung der Quartierzentrumsfunktion Emmen-Dorf dienen soll (vgl. Kap. 3.54 der Beilage 2 zum Planungsbericht) wird zwar anerkannt. Aber wenn bei sämtlichen Erdgeschossen entlang der Seetalstrasse Gewerbe- und Dienstleistungsräume gebaut werden müssen, wird das zu einem Überangebot von solchen Räumen und zu Leerständen führen, was nicht positiv zur städtebaulichen Qualität und zum «Ambiente und Charakter» (vgl. Erläuterungen zu Art. 55 BZR, erster Abschnitt) der Seetalstrasse beitragen wird.

Ebenfalls anerkannt wird die städtebauliche Herausforderung, dass Wohnungen im Erdgeschoss entlang von Strassen oft Lärmschutzmassnahmen erfordern und damit einen abweisenden Charakter haben können. Dieses Problem ist hier aber weniger virulent, weil für die Kernzone C (wie auch im bisherigen Zonenplan) die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt und somit höhere Lärmimmissionen zulässig sind als in normalen Wohnzonen.

Das berechnete Anliegen, dass die Erdgeschosse städtebaulich attraktiv sein sollen, kann durch die Vorschrift erreicht werden, dass die Erdgeschosse attraktiv gestaltet werden müssen.

Aus den vorstehend beschriebenen Gründen ist die Vorschrift, dass im Erdgeschoss generell und ohne Ausnahme 3,5 m hohe Räume für Gewerbe und Dienstleistungen gebaut werden müssen, in der bisherigen Wohnzone auf diesem Abschnitt der Seetalstrasse raumplanerisch nicht zweckmässig. Ich ersuche Sie deshalb, meinen Antrag gutzuheissen.

### **Einspracheverhandlung**

Am 5. Dezember 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Antrag wird zur **Abweisung** beantragt.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die Parzelle 400 liegt heute in der 4-geschossigen Wohnzone. Neu wird sie der Kernzone-C zugeteilt, was mehr Freiheiten in der Bebauung der Parzelle bedeutet, insbesondere, da keine maximale Überbauungsziffer festgelegt wird. Innerhalb der maximal möglichen Höhe ist eine qualitätsvolle Bebauung möglich, die das Grundstück besser nutzbar macht, als es in der Wohnzone A (Äquivalent zur 4-geschossigen Wohnzone) möglich wäre. Dies wird als Aufwertung und Mehrwert für das Grundstück gewertet.

Die Regelung zur Vorgabe für die Nutzung des Erdgeschosses wurde aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept abgeleitet. Die Strassenräume sollen attraktiver und mehr zu öffentlichen Räumen werden. Dabei kommen der Nutzung und Gestaltung der meist privaten Vorzonen und Erdgeschossen eine Bedeutung zu. Es sollen keine Rückseiten der Gebäude mehr auf die wichtigen Strassen geplant und gebaut werden. In den Zentrumsgebieten an der Seetalstrasse im Emmen Dorf und im Meierhöfliquartier sowie entlang der

Gerliswilstrasse sollen durch hohe Erdgeschosse und die Vorgabe, zentrumsbezogene Nutzungen in den Erdgeschossen vorzusehen, der Zentrumscharakter gestärkt werden. Diese Regelung dient dazu einen attraktiven Dorfkern entstehen zu lassen. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Seetalstrasse wird eine grosse Chance für die Entwicklung im Emmen Dorf erkannt.

Die Gemeinde setzt damit die Rahmenbedingungen für das zukünftige, angestrebte attraktive Erscheinungsbild der Gemeinde. Sollte dies auf freiwilliger Basis belassen werden, wären die Chancen sehr klein, dass sich diese Vorstellung durchsetzen würde, darum sind kommunale Vorgaben erforderlich.

Es ist nicht der Fall, dass die Regelung bei einer Umgestaltung der Umgebung greift, erst bei einem neubauähnlichen Umbau oder Ersatz des Gebäudes.

### **9.1.12      Einsprache Monika Wespi**

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch Monika Wespi, Pestalozzistrasse 1, 6032 Emmen.

#### **Antrag (sinngemäss)**

Ich erhebe Einsprache gegen die geplante Zonenplanänderung im Bereich Emmen Dorf:

1. Dass die Erdgeschosse nach Neubauten oder neubauähnlichen Renovationen nur noch an Geschäfte vermietet werden dürfen.
2. Sexgewerbe im Emmen Dorf, Kernzone C
3. Es braucht überhaupt keine Zonenplanänderung.

#### **Begründung (sinngemäss)**

Im Erdgeschoss nur noch Geschäfte:

1. Wo fängt das Erdgeschoss an? 2m über dem Boden (Hochparterre) oder 1 m unter dem Boden (Keller). Dann müsste man einfach so bauen, dass es kein Erdgeschoss gibt, um sich von dieser Einschränkung zu entziehen!?
2. Eine derartige Vorgabe schmälert den Verkehrswert und Verkaufswert einer Immobilie. Es reduziert ebenfalls die Anzahl Kaufinteressenten.
3. Emmen Dorf zeichnet sich durch seine Wohnhäuser an der Seetalstrasse aus. Wieso soll man da Geschäfte einquartieren, die schlimmstenfalls ihren Firmen- und Steuersitz nicht einmal in der Gemeinde Emmen haben? Geschäfte bedingen Parkplätze und damit verbunden ist mehr Lärm. Des Weiteren verdrängt eine vorgegebene Anzahl von Parkplätzen die Grünflächen, die für die Erholung und die natürliche Kondensationskälte im Sommer sehr wichtig sind.
4. Je mehr Geschäfte im Erdgeschoss, desto anonym wird ein Quartier.
5. Ich vermute, dass es dann zu einer Abwanderung von Familien käme, weil die Kinder nicht mehr draussen vor dein Haus spielen könnten, wegen der parkierten Autos von den Geschäften oder es käme zu einem Interessenkonflikt, wenn spielende Kinder während der Geschäftszeiten «Lärm» generieren.

Sexgewerbe: Möglich wo «faktische und ideelle Beeinträchtigungen» weniger ins Gewicht fallen — also in Emmen Dorf, Kernzone C!

1. Also genau da wo der dörfliche und ländliche Charakter von Emmen offensichtlich ist, wo man sich noch persönlich kennt und beim Namen grüsst. Sehr wohl würde in Emmen Dorf ein Sexgewerbe faktisch und ideell stören!
2. Dieses moralisch umstrittene Metier würde Mehrverkehr mit einer zusätzlichen Lärmbelastung nach sich ziehen, wo wir doch schon viel Lärm ertragen müssen (Strasse und Fluglärm).
3. Kinder und Familien würden mit einer Situation konfrontiert, vor der man seine eigenen Kinder eigentlich stets verschonen will.
4. Dieses Gewerbe sollte irgendwo abseits stattfinden (Auf dem Sedel, geeignet da Autobahnein- und ausfahrt sehr nah sind oder in der Industriezone in Waldibrücke oder Emmenweid, aber definitiv nicht in Wohnsiedlungen.

### **Einspracheverhandlung**

Am 5. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

### **Antrag des Gemeinderates**

**Abweisung** Antrag 1 und 3.

**Erledigterklärung** Antrag 2 in Folge Gegenstandslosigkeit.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Zu Antrag 1:

Die Regelung zur Vorgabe für die Nutzung des Erdgeschosses wurde aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept abgeleitet. Die Strassenräume sollen attraktiver und mehr zu öffentlichen Räumen werden. Dabei kommen der Nutzung und Gestaltung der meist privaten Vorzonen und Erdgeschossen eine Bedeutung zu. Es sollen keine Rückseiten der Gebäude mehr auf die wichtigen Strassen geplant und gebaut werden. In den Zentrumsgebieten an der Seetalstrasse im Emmen Dorf und im Meierhöfliquartier sowie entlang Gerliswilstrasse sollen durch hohe Erdgeschosse und die Vorgabe, zentrumsbezogene Nutzungen in den Erdgeschossen vorzusehen, der Zentrumscharakter gestärkt werden. Diese Regelung dient dazu einen attraktiven Dorfkern entstehen zu lassen. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Seetalstrasse wird eine grosse Chance für die Entwicklung im Emmen Dorf erkannt.

Zu Antrag 2:

Die Regelung, dass Sexgewerbe in der Kernzone möglich ist, wird zurückgenommen, so dass das Sexgewerbe nur noch in den Arbeitszonen möglich ist. Dementsprechend wurde in der 2. öffentlichen Auflage die Änderung des Artikels 17 Nutzungen für das Sexgewerbe auf die Arbeitszonen zu beschränken aufgelegt und wird nun dementsprechend dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zu Antrag 3:

Es ist gesetzlicher Auftrag, dass die Ortsplanung alle 15 Jahre revidiert wird. Diese Frist ist bereits länger überschritten. Ausserdem muss die Ortsplanung Emmen den neuen kantonalen Gesetzen und Begrifflichkeiten angepasst werden. Die Revision der Ortsplanung ist daher dringend erforderlich.

## Bestand überschreitet neue Nutzbarkeit

### 9.1.13 Einsprache Karl Bossard

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch Karl Bossard, Stadelstrasse 21, 6048 Horw vertreten durch Dr. Andreas Galli, Rechtsanwalt, Grossenbacher Rechtsanwälte AG, Zentralstrasse 44, 6003 Luzern.

#### Anträge (sinngemäss)

**Hinweis: Die Einsprache beschreibt Artikel 72, bezieht sich inhaltlich aber auf Artikel 74 Bestand und Ersatz bestehender höherer Gebäude. Dies ist vermutlich Folge einer Anpassung der Artikelnummerierung im BZR**

1. Es sei Art. 72 Bau- und Zonenreglement (BZR) wie folgt anzupassen resp. zu formulieren:  
*Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten, die die zulässigen Gebäudehöhen und/oder Gebäudeflächen überschreiten, sind bei gleicher Gebäudefläche und/oder Gesamthöhe Bestand und Ersatz gewährleistet.*
2. Es seien die Bauten Nrn. 2693, 2694 und 2695, alle auf dem Grundstück Nr. 2499, Grundbuch Emmen, des Einsprechers als Bauten gemäss Art. 72 BZR speziell im Zonenplan zu bezeichnen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Planungsträgerin.

#### Begründung (sinngemäss)

##### Ausgangslage

4. Der Einsprecher ist Alleineigentümer des Grundstücks Nr. 2499, Grundbuch Emmen, welches mit den Wohnhäusern Kapfstrasse 34, 36 und 38 (Gebäude Nrn. 2693, 2694 und 2695) überbaut ist.
5. Das Grundstück gehörte bis anhin zum Areal Süd des Gestaltungsplans Unter-Kapf, welcher vom Gemeinderat Emmen am 25. März 1971 genehmigt wurde und im Grundbuch angemerkt ist. Gemäss diesem Gestaltungsplan konnten auf dem Grundstück des Einsprechers vierstöckige Gebäude mit einer Höhe bis zu 12.30 m errichtet werden, wobei eine Ausnützung von insgesamt 2207.12 m<sup>2</sup> ermöglicht wurde, was bei einer Grundstücksfläche von 1721 m<sup>2</sup> eine AZ von 1.28 ergibt (Häuser L, M und N).
6. Die hohe, bisher mögliche Ausnützung kam zustande, weil die damalige Bauherrschaft dem Kanton Luzern 10'500 m<sup>2</sup> Landfläche für den Strassenbau abgetreten hatte und die Hälfte hiervon, also 5'250 m<sup>2</sup> in die Berechnung der Ausnützung einbeziehen durfte. Zudem wurden Grundstücke mit Freiflächen (teils mit nicht anrechenbaren Tiefgaragen) geschaffen, welche keine Ausnützung beanspruchen (Grundstücke Nrn. 504, 2496 und 2500, alle Grundbuch Emmen) und entsprechend solche den anderen Grundstücken zur Verfügung stellen konnten. Schliesslich wurde mit dem Gestaltungsplan ein Ausnützungsbonus gemäss den damals geltenden gesetzlichen Grundlagen von 15% gewährt. Durch die Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch ist diese Ausnützung garantiert.

##### Revision Ortsplanung - Mitwirkungsverfahren

7. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 6. Mai 2022 bis zum 4. September 2022 äusserte sich der Einsprecher zum Entwurf des künftigen Bau- und Zonenreglements von Emmen und dem neuen Zonenplan. Dabei führte er aus, dass sein Grundstück gemäss dem aufliegenden Zonenplan der Wohnzone B zugewiesen werden soll. Hier sei eine Überbauungsziffer von 0.23 und eine Gesamthöhe von 13.50 m vorgesehen.



Der Gestaltungsplan Unter-Kapf soll dabei aufgehoben werden. Heute sei das Grundstück Nr. 2499, Grundbuch Emmen, jedoch mit drei Gebäuden mit einer Bodenbedeckung von insgesamt 578 m<sup>2</sup> überbaut (Angaben gemäss Grundbuch). Bei einer Grundstücksfläche von 1'721 m<sup>2</sup> ergibt dies eine Überbauungsziffer von 0.34. Durch das nun in Aussicht genommene Bau- und Zonenreglement würden die bestehenden Bauten folglich im Umfang einer ÜZ von 0.11 baurechtswidrig. Selbstredend gelte hierfür dann zwar der Bestandesschutz gemäss § 178 PBG, mithin eine zeitgemässe Erneuerung sowie eine angemessene Erweiterung der bestehenden drei Gebäude möglich bleibe. Eine Neuüberbauung im bisherigen Ausmass — also mit einer ÜZ von 0.34 werde jedoch nicht mehr möglich sein. Dasselbe gelte bei einem allfälligen unverschuldeten Untergang der bestehenden Bauten (z.B. durch einen Brand).

8. Der Planungsträger hat diese Kritik aufgenommen. Im Mitwirkungsbericht hat er sich unter PP 16 zu diesem Antrag geäußert. Dabei hat er es zwar abgelehnt, das Grundstück des Einsprechers in die Erhaltungszone einzureihen. Er hat aber für die Gebäude auf den Grundstücken Nrn. 2501 und 2524, beide Grundbuch Emmen, auf denen die gleiche Problematik vorliegt, Art. 75 des Bau- und Zonenreglements (BZR) für anwendbar erklärt. Diese Norm ermögliche, dass ein Neubau mit gleichem Volumen wie die bestehende Baute realisiert werden könne, womit der erläuterten Forderung grundsätzlich nachgekommen werde.

9. Mit Schreiben vom 8. Januar 2024 machte der Einsprecher den Planungsträger darauf aufmerksam, dass die Ausführungen im besagten Mitwirkungsbericht inkonsistent seien. Denn erstaunlicherweise wurde für das Grundstück des Einsprechers Nr. 2499, Grundbuch Emmen, Art. 75 BZR offenkundig nicht für anwendbar erklärt. Die hier stehenden Gebäude sind zwar in der Tat weniger hoch als diejenigen auf den Grundstücken Nrn. 2501 und 2524, beide Grundbuch Emmen. Die Problematik ist hier indes eine ähnliche. Hinsichtlich des Grundstücks des Einsprechers zeigt sich sogar eine Verschärfung der Problematik im Vergleich zu den beiden anderen erwähnten Grundstücken. Dies deshalb, weil das Grundstück des Einsprechers nur einen Anteil von einem Siebtel am gemeinsamen Grundstück Nr. 2500, Grundbuch Emmen, hat und daher nur mit einem geringen Anteil an zusätzlicher Nutzung von diesem Grundstück rechnen darf. Der Forderung des Einsprechers wurde im Mitwirkungsbericht folglich zwar nachgekommen, dies aber für andere Grundstücke als das seinige. Entsprechend wurde die beschriebene und anerkannte Problematik nur für zwei der drei von der Planungsträgerin aufgeführten Grundstücke gelöst.

10. Die Planungsträgerin hat sich hierauf nicht mehr vernehmen lassen. Es ist daher nicht bekannt, inwiefern die Argumentation des Einsprechers überhaupt aufgenommen wurden.

#### Folgen der in Art. 74 BZR vorgesehenen Regelung

11. Die nun in Art. 72 BZR in Aussicht genommene Regelung nimmt die Problematik bisheriger Nutzungen zwar auf und sieht folgende Regelung vor, welche von der Planungsträgerin sogleich kommentiert wird:

#### **Art. 72 Bestand und Ersatz bestehender hoher Häuser**

Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten, die die zulässigen Höhen überschreiten, sind bei gleicher Gebäudefläche und Gesamthöhe Bestand und Ersatz gewährleistet.

Emmen verfügt schon lange über mehrere Hochhäuser und Häuser, die wesentlich höher sind als die aktuell gültigen Zonenvorschriften. Für solche Gebäude besteht grundsätzlich die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Das heisst, dass sie angemessen unterhalten und erneuert, nicht aber abgebrochen und im gleichen Ausmass wiederaufgebaut werden dürfen. Dies gilt auch im Elementarschadensfall (z.B. Brand). Mit diesem Artikel können Bauten im Zonenplan bezeichnet werden, die auch vollständig ersetzt werden können. Mit dieser Ergänzung sind sie weiterhin rechtskonform und müssen nicht im Sinne der Bestandesgarantie behandelt werden.

12. Folglich werden durch Art. 72 nBZR im Zonenplan bezeichnete, überhohe Gebäude vollumfänglich geschützt, indem sie auch ersetzt werden dürfen, überflächige Gebäude sollen einen solchen Schutz jedoch von vornherein nicht geniessen können.

13. Die in Aussicht genommene ÜZ-Regelung für das Grundstück des Einsprechers und die Nichtanwendbarkeit von Art. 72 nBZR führt für diesen zu einer massiven Einschränkung seines Grundeigentums resp. seiner bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, ohne dass hierfür ein Grund ersichtlich wäre. Es ist insbesondere nicht einsehbar, weshalb übergrosse Gebäude gegenüber überflächiger Gebäude privilegiert werden sollen. Eine diesbezügliche Einschränkung des Anwendungsbereichs von Art. 72 nBZR lässt sich sachlich nicht rechtfertigen, zumal diese Regelung ohnehin nur für Grundstücke gilt, welche im Zonenplan ausdrücklich bezeichnet wurden und so der Planungsträgerin die Möglichkeit einräumt, einzelfalladäquat zu handeln.

14. Die Konsequenzen der Nichtanwendbarkeit von Art. 72 nBZR auf das Grundstück des Einsprechers erscheint umso stossender, als für die umliegenden Grundstücke Nrn. 504, 2498 und 2500, alle Grundbuch Emmen, die Grünzone B vorgesehen ist und damit eine hinreichende Durchgrünung des betroffenen Quartiers garantiert bleibt. Gerade das Grundstück Nr. 504, Grundbuch Emmen, ist vollständig unbebaut und wird es durch die Einteilung in die Grünzone B auch bleiben. Die beiden Grundstücke Nrn. 2498 und 2500, beide Grundbuch Emmen, sind mit einer Tiefgarage überbaut und ansonsten vollständig begrünt. Durch ihre Einteilung in die Grünzone B ist auch hier der Erhalt der Grünfläche sichergestellt. Dieses Element des aufzuhebenden Gestaltungsplans Unter-Kapf ist somit aufgenommen und hinreichend berücksichtigt worden, nicht jedoch die von demselben Plan beabsichtigte Verdichtung der anderen Grundstücke, namentlich desjenigen des Einsprechers. Angesichts des in Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG verankerten Grundsatzes der Verdichtung der Siedlungsfläche ist eine solche Regelung als bundesrechtswidrig anzusehen, da mit der Nichtberücksichtigung dieses Elements im neuen Bau- und Zonenreglement der Verdichtung geradezu entgegengewirkt wird.

15. Die vorstehenden Ausführungen haben deutlich aufgezeigt, dass die Regelung in Art. 72 nBZR, überhohe Gebäude gegenüber überflächigen Gebäuden zu privilegieren, sachlich nicht begründbar sind. Für das Grundstück des Einsprechers hat dies massive negative Konsequenzen und er kann hierdurch die bestehende Bebauung nicht im heutigen Umfang ersetzen. Dies ohne jegliche Begründung. Im Gegenteil: Durch die Zuweisung der umliegenden Grundstücke in die Grünzone ist eine hinreichende Durchgrünung des Quartiers sichergestellt (siehe auch vorstehende bildliche Darstellung). Die Pflicht zur inneren Verdichtung gebietet es vielmehr sicherzustellen, dass der Einsprecher das in Frage stehende Grundstück auch in Zukunft in demselben Umfang nutzen kann wie heute und die Grundfläche auch bei einem Ersatz sichergestellt

ist. Entsprechend ist Art. 72 nBZR im beantragten Sinn zu ergänzen, so dass auch überflächige Gebäude in den Genuss dieser Regelung kommen können. Im Einzelnen ist folgende Formulierung zu wählen:

*Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten, die die zulässigen Gebäudehöhen und/oder Gebäudeflächen überschreiten, sind bei gleicher Gebäudefläche und/oder Gesamthöhe Bestand und Ersatz gewährleistet.*

Aufgrund der konkreten Gegebenheiten mit den vermehrten Grünzonen in nächster Nähe sind überdies die drei Gebäude auf dem Grundstück des Einsprechers im Zonenplan als besonders Gebäude im Sinne von Art. 72 nBZR zu bezeichnen.

### **Einspracheverhandlung**

Am 31. Oktober 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

### **Antrag des Gemeinderates**

Die Anträge werden zur **Abweisung** beantragt.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

#### Zu den Anträgen 1 und 2:

Das Grundstück wurde im Rahmen des Gestaltungsplans G38 Unter-Kapf aus dem Jahr 1971 bebaut. In diesem Gestaltungsplan wurden die Gebäude und Freiräume austariert und festgelegt. Aufgrund der Grösse des Gestaltungsplans (Gebiet Adligen, Unter Kapf) und des Alters ist ein Beibehalt des Gestaltungsplanes überholt und er soll aufgehoben werden.

Der Gemeinderat und die Bevölkerung mit der Abstimmung über das «Reglement zur Lenkung des Bevölkerungswachstums» haben den Auftrag an die Ortsplanungsrevision gegeben, dass keine flächendeckenden Aufzonungen umgesetzt werden sollen. Hingegen sollen sich die neuen Regelungen insbesondere in den Wohnquartieren an den heutigen Möglichkeiten orientieren. Das bedeutet, dass sämtliche Gestaltungspläne, die aufgehoben werden, wieder in ihre Grundnutzung zugeteilt werden, sofern mit der Erstellung eines neuen Gestaltungsplans die gleiche Nutzung wieder erreicht werden kann.

Im Gegensatz zur Sicherung von höheren Gebäuden gibt es keine Praxis in der Gemeinde Emmen für die Sicherung des Fussabdrucks eines Gebäudes. Der Grundsatz des neuen baurechtlichen Hüllenmodells mit dem Wechsel der Nutzungsziffern von der Ausnützungsziffer AZ auf die Überbauungsziffer ÜZ ist, die Gebäude kompakt zu gestalten und den Fussabdruck zu begrenzen, um trotz der angestrebten Verdichtung möglichst grosszügige Umgebungsflächen zu ermöglichen. Die Genehmigungsfähigkeit einer BZR-Bestimmung gemäss dem Antrag erscheint zumindest fraglich, sicher würde sie dem Grundgedanken der neuen Systematik der Überbauungsziffer widersprechen. Dahingegen entsprechen höhere Gebäude dem neuen Grundsatz, was eine weitere Legitimation für deren Sicherung gibt.

Die Bestandesgarantie gilt ohnehin. Zudem gibt es die Option mittels eines neuen Gestaltungsplans die gleiche Nutzung der Parzelle mittels Nutzungsübertragungen wieder zu erreichen. In diesem Sinn ist auch die Antwort im Mitwirkungsbericht korrekt, die Gebäude, die die zulässige Höhe sichern, werden mittels

Darstellung als «hohe Häuser» definiert, das Gebäude auf dem Grundstück des Einsprechers überschreitet die zulässige Höhe nicht und ist dementsprechend nicht zu kennzeichnen.

Zu Antrag 3:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

### **9.1.14 Einsprache Susanna Fontana-Scherer und Yvonne Ruth Scherer Okle**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch Susanna Fontana-Scherer, Kesselstrasse 33, 8200 Schaffhausen und Yvonne Ruth Scherer Okle, Kapfweg 5, 6020 Emmenbrücke vertreten durch Rechtsanwalt Raoul Niederberger, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Pilatusstrasse 26, Postfach 2930, 6002 Luzern.

#### **Anträge (sinngemäss)**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die Überbauungsziffer (ÜZ für die Wohnzone B gemäss Art. 20 Abs.2 lit. d Bau- und Zonenreglement (BZR) sei von 0.23 auf 0.33 zu erhöhen.
3. Eventualiter sei die Überbauungsziffer i (ÜZ .1) für die Wohnzonen A, B und C gemäss Art. 20 Abs. 2 lit. d Bau- und Zonenreglement (BZR) von 0.23 auf 0.33 zu erhöhen.
4. Die zulässige Gesamthöhe 1 für die Wohnzone B gemäss Art. 20 Abs. 2 lit. b sei von 13.50 m auf 15.50 m zu erhöhen. Die zulässige Gesamthöhe 2 für die Wohnzone B gemäss Art. 20 Abs. 2 lit. B sei von 14.00 m auf 16.00 m zu erhöhen.
5. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Emmen.

#### **Begründung (sinngemäss)**

##### Ausgangslage

7. Gemäss der vorliegenden und vom 13. Mai 2024 bis zum 11. Juni 2024 dauernden öffentlichen Auflage plant die Gemeinde Emmen die Ortsplanung den aktuellen Verhältnissen und den erwarteten Bedürfnissen anzupassen. Dazu gehören die neuen Bestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz, aber auch der Bedarf nach zeitgemässen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement und nach einem aktualisierten Zonenplan. Aktualisiert werden soll darüber hinaus das Thema Verkehr und Mobilität.
8. Das Grundstück Nr. 1177, GB Emmen der Einsprecherinnen liegt in der 3-geschossigen Wohnzone. Es ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt und bildet das Stammgrundstück der dazugehörigen STWEG. Die Einsprecherinnen haben auf dem Grundstück Nr. 2018 einen Neubau realisiert. Im Neubau befinden sich je zwei Wohnungen in den beiden Obergeschossen und eine Wohnung im Erdgeschoss. Insgesamt wurden somit fünf Wohnungen realisiert. Das Gebäude wurde so konstruiert, dass es dereinst möglich sein soll, das Gebäude, um ein weiteres Stockwerk zu ergänzen.
9. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision soll das Grundstück Nr.1177, GB Emmen neu der Wohnzone B (W-B) zugewiesen werden.
10. Es findet somit ein Wechsel von der 3-geschossigen Wohnzone (W3) zur Wohnzone B (W-B) statt. Dabei sollen die aus dem Siedungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen und der Erhalt der

Quartiercharaktere gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt werden.

11. Durch die Revision sollen auch neue Grundmasse zur Anwendung kommen.

12. Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem gewissen Gebiet/Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle (Planungsbericht vom 29. April 2024, S. 46). Durch die Revision soll die Wohnzone B in ihrer Dichte mindestens erhalten bleiben. Die zukünftige mögliche Nutzung mit der Überbauungsziffer soll mindestens der heute möglichen Nutzfläche mit der Ausnützungsziffer (AZ) entsprechen (Planungsbericht vom 29. April 2024, S. 61)

13. Gemäss dem öffentlich aufgelegten nArt. 20 Bau- und Zonenreglement (BZR) gilt für alle Wohnzonen eine neue «Überbauungsziffer 1» (ÜZ 1) von 0.23. Die Gesamthöhe in der Wohnzone B beträgt hierbei 13.5 m (Gesamthöhe 1) oder 14 m (Gesamthöhe 2).

#### Drohender Wertverlust aufgrund tiefer Gesamtgebäudehöhe

14. Wie dargetan, befindet sich das Grundstück der Einsprecherinnen heute in der 3-geschossigen Wohnzone (W3) - es dürfen daher drei Vollgeschosse realisiert werden. Gemäss § A1-139 PGB berechnete sich die Gesamthöhe von Gebäuden bis anhin anhand der zulässigen Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Durchschnitt maximal 3 m hoch sein darf (Abs.1). Dazu kommt die Höhe des Dachfirstes vom maximal 5 m oder ein Attikageschoss von 3 m und ein Dachaufbau von 2 m (Abs. 2). Die Höhe eines Untergeschosses, welches kein Vollgeschoss ist, wird ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet (Abs. 3). Zulässig ist somit jedenfalls eine Gesamthöhe von mindestens 14 m (= 3 Vollgeschosse à 3 m + Dach- oder Attikageschoss à 5 m). Diese 14 m können noch um die Höhe eines Untergeschosses erhöht werden, welches kein Vollgeschoss ist.

15. Unter dem neuen Recht ist in der Wohnzone B nach nArt. 20 BZR nur noch eine Gesamthöhe von 13.5 m bzw. 14 m zulässig. Auch mit den gemäss § 34 Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL 736) 0.5 m, welche die Oberkante der Dachfläche über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkt hinausragen darf, ist neu höchstens ein Gebäude von 14 m bzw. 14.5 m Höhe zulässig. Geht man davon aus, dass ein Untergeschoss, welches kein Vollgeschoss ist, regelmässig die gleiche Höhe von 3 m wie ein Vollgeschoss aufweist und zur Hälfte über das ausgemittelte gewachsene Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens ragt, wären demnach bis anhin Gebäude mit einer Gesamthöhe von 15.5 m (oder mehr) zulässig. Den Einsprecherinnen droht demnach künftig nicht mehr in der gleichen Höhe bauen zu können. Dies gilt selbstredend für alle Grundstücke, die von der 3-geschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone B (W-B) umgezont werden sollen.

16. Mit der geringeren zulässigen Gesamthöhe droht ein Wertverlust der Grundstücke, da nur noch eine Überbauung in einem kleineren Masse zu lässig ist. Des Weiteren führt die geplante Gesamthöhe auch dazu, dass weniger dicht gebaut werden kann, was wie nachfolgend zu zeigen ist, sowohl den Zielen des Siedlungsleitbildes (nachstehend, Rz. 24), des kantonalen Richtplanes (nachstehend, Rz. 28) und des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) widerspricht (nachstehend, Rz. 31). Die zulässige Gesamthöhe für Gebäude in der Wohnzone B ist folglich auf ein solches Mass zu erhöhen, dass immerhin noch gleich hoch gebaut werden kann, wie unter dem bisher geltenden Recht. Die Gesamthöhe 1 gemäss nArt. 20 Abs. 2 lit. b BZR ist auf 15.5 m, die Gesamthöhe 2 auf 16.0 m festzusetzen.

#### Verhinderung der Schaffung bestandeswidriger Bauten

17. Die Einführung der ÜZ im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen verfolgt unter anderem das Ziel, eine nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Die ÜZ stellt das

Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar und dient der präzisen Kontrolle der Bebauungsdichte. Jedoch fällt eine zu geringe ÜZ in vielen Fällen kontraproduktiv aus und steht dem raumplanerischen Kernanliegen der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen entgegen (vgl. dazu nachstehend Rz. 23 ff.). Eine zu geringe ÜZ begrenzt die bauliche Nutzung eines Grundstückes erheblich. Dies führt dazu, dass bestehende Gebäude in ihrer heutigen Form nicht mehr realisiert werden und somit ihre Nutzungspotenziale nicht ausgeschöpft werden können.

18. Die für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr.1177, GB Emmen vorgesehene Überbauungsziffer von 0.23 schränkt die bauliche Nutzung des Grundstücks unverhältnismässig stark ein, ohne dass eine solche Beschränkung planungsrechtlich angezeigt ist. Das bestehende Gebäude wäre auf dem Grundstück Nr.1177, GB Emmen unter Berücksichtigung seiner Fläche und der Grundstücksgeometrie sowie auch unter der vorgesehenen Anrechnung der Terrassen und des Carports in der heute bestehenden Form nicht mehr realisierbar. Die Baute würde rechtswidrig und wäre nur noch durch die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG geschützt. Sie dürfte nunmehr erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Umbauten oder angemessene Erweiterungen werden nur noch möglich, wenn dadurch die Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt würde (siehe §178 Abs. 2PBG). Deshalb wäre die Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität und die Anpassung des Gebäudes an zeitgemässe Bedürfnisse von Familien nach den neuen vorgesehenen Baubestimmungen nicht mehr möglich oder zumindest stark eingeschränkt. Bei einem Wechsel von der AZ zur ÜZ ist in der Regel dafür zu sorgen, dass bestehende Bauten nicht bestandeswidrig werden und nur noch wegen der Bestandesgarantie geduldet werden. Vorliegend sind keine planungsrechtlichen Gründe ersichtlich, welche es rechtfertigten, das bestehende Gebäude nach neuem Recht bestandeswidrig werden zu lassen, so dass es unter die Bestandesgarantie fallen würde. Mittels einer Erhöhung der ÜZ ist diesen Umständen und dem Zweck der Erhaltung der Wohnqualität zwingend Rechnung zu tragen.

19. Die Einführung der neuen ÜZ von 0.23 hat nicht nur Auswirkungen auf das Grundstück Nr.1177, GB Emmen, sondern betrifft auch zahlreiche weitere Grundstücke in der direkten Nachbarschaft und in der gesamten Gemeinde Emmen. Durch die sehr tief angesetzte ÜZ würden viele bestehende Gebäude rechtswidrig und könnten nur noch nach den Vorschriften von §178PBG geändert werden. Das hätte weitreichende Folgen für die bauliche Nutzung und Entwicklung der betroffenen Grundstücke.

20. Beispiele aus der Nachbarschaft und Umgebung zeigen klar, dass die neue ÜZ von 0.23 nicht eingehalten wäre, sondern vielmehr deutlich überschritten wäre. Die nachfolgende beispielhafte Aufzählung orientiert sich an den Angaben zur Bodenbedeckung aus dem Geoportal des Kantons Luzern. Unberücksichtigt bleibt hierbei der Einfachheit halber die nach nArt. 10 Abs. 4 i.V.m. nArt. 20 Abs. 2 lit. d BZR zusätzliche ÜZ 4 von 0.05 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, sowie für Freizeiträume gemäss nArt. 65 Abs. 1 BZR, wobei sich mindestens im Fall der Einsprecherinnen und in den nachstehenden Beispielen a und d nichts an der geschilderten Ausgangslage ändern würde.

a. Grundstück Nr. 3849, GB Emmen: Mit einer Fläche von 1233 m<sup>2</sup> und der Anwendung der neuen ÜZ von 0.23 ergibt sich eine zulässige Überbauungsfläche von 283 m<sup>2</sup>. Das bestehende Gebäude hat jedoch eine Fläche von 431m<sup>2</sup> und wäre somit bestandeswidrig.

b. Grundstück Nr. 4470, GB Emmen: Hier beträgt die Grundstücksfläche 777 m<sup>2</sup>, was gemäss der neuen ÜZ eine zulässige Überbauungsfläche von 178 m<sup>2</sup> ergibt. Das vorhandene Gebäude hat jedoch eine Fläche von 194 m<sup>2</sup> und würde ebenfalls bestandeswidrig werden.



c. Grundstück Nr. 2832, GB Emmen: Bei einer Fläche von 709 m<sup>2</sup> ergibt die neue ÜZ eine zulässige Überbauungsfläche von 163 m<sup>2</sup>. Das bestehende Gebäude hat jedoch eine Fläche von 182 m<sup>2</sup>, was auch hier zu einer Bestandeswidrigkeit führen würde.

d. Grundstück Nr. 2968, GB Emmen: Mit einer Fläche von 1502 m<sup>2</sup> ergibt die neue ÜZ eine zulässige Überbauungsfläche von 345 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen Gebäudeflächen betragen jedoch 440 m<sup>2</sup>, was ebenfalls eine Bestandeswidrigkeit zur Folge hätte.

21. Die Liste liesse sich noch um diverse Grundstücke weiterführen.

22. Die geplante Einführung der ÜZ 1 von 0.23 wird somit nicht nur die bauliche Nutzung der betroffenen Grundstücke erheblich einschränken, sondern auch die Möglichkeit zur Anpassung und Modernisierung der Gebäude an heutige Wohnbedürfnisse verhindern. Dies steht im Widerspruch zum Zweck der Erhaltung der Wohnqualität und der Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Emmen. Ferner ist sie auch nicht mit dem Ziel des Erhalts der Quartiercharaktere in Einklang zu bringen, muss doch damit gerechnet werden, dass künftig vermehrt deutliche höhere Gebäude mit einem kleineren Fussabdruck entstehen, was wiederum zu unregelmässigen und wenig homogenen Quartierstrukturen führen wird.

23. Es ist daher zwingend erforderlich, die ÜZ 1 so anzupassen, dass bestehende Gebäude und deren Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben und eine zeitgemässe Entwicklung der Grundstücke weiterhin möglich ist. Eine zu geringe ÜZ widerspricht dem Ziel der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen. Die ÜZ 1 ist somit so anzupassen, dass sie eine sinnvolle und nachhaltige Innenentwicklung ermöglicht und die baulichen Nutzungspotenziale der Grundstücke ausgeschöpft werden können. Nur so können die übergeordneten Ziele der Raumplanung anlässlich der Ortsplanungsrevision erfolgreich umgesetzt werden. Widerspruch zu den Zielen gemäss Raumplanungsgesetz und Siedlungsleitbild.

24. Wie eben ausgeführt widerspricht eine zu tiefe ÜZ dem Ziel der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen. Zugleich widerspricht eine zu tiefe ÜZ dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen vom 16. April 2014 (nachfolgend Siedlungsleitbild), welches eine wesentliche Grundlage der vorliegenden Orts- und Zonenplanrevision bildet (vgl. dazu Planungsbericht vom 29. April 2024, S.11).

25. Das Siedlungsleitbild definiert im Kapitel 4, Unterkapitel 4.1 verschiedene Leitsätze zur räumlichen Entwicklung. Der Leitsatz S3 lautet: «Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär nach innen mittels qualitätsvoller Verdichtungen.» Weiter findet sich der Leitsatz W1 «Emmen steigert die Wohnqualität und verfügt über ein breites und attraktives Wohnangebot.»

2.6. Mit der geplanten, tiefen ÜZ 1 von lediglich 0.23 können diese Leitsätze jedenfalls nicht verwirklicht werden. Da zum einen die Siedlungsentwicklung nach innen mittels qualitätsvoller Verdichtung verunmöglicht wird und zum anderen verfügbarer Wohnraum über kurz oder lang verschwindet, da bestehende bestandeswidrige Bauten nicht gleichwertig ersetzt werden könnten.

27. Führt man sich weiter die Karte «Entwicklungsstrategie» auf S. 52 des Siedlungsleitbilds vor Augen, lässt sich feststellen, dass sich das Grundstück der Einsprecherinnen in einem Gebiet befindet, welches erneuert und weiterentwickelt werden soll. Gemäss der zur Karte gehörigen Tabelle auf S. 51 des Siedlungsleitbilds soll in diesen Gebieten eine Verdichtung stattfinden bzw. die Dichte gleichbleiben. Diesen strategischen Anliegen laufen die geplanten ÜZ-Vorschriften aus denselben Gründen zu wider, wie sie vorstehend bereits dargelegt wurden.

#### Widerspruch zum kantonalen Richtplan 2015

28. Der kantonale Richtplan Luzern 2015 (KRP 2015) definiert als Hauptziel betreffend die raumordnungspolitischen Zielsetzungen, «das erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum hauptsächlich und verstärkt in die Zentren, in die Hauptentwicklungssachse und in die Agglomeration Luzern zu lenken, um

damit die bestmögliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie eine möglichst haushälterische Bodennutzung zu erreichen.» (Ziel Z2-1 Lenkung des erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstums). Weiter strebt der Kanton einen sparsamen Umgang mit dem Boden an (Ziel Z2-2 Haushälterische Bodennutzung). Dazu soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden.

29. Die Gemeinde Emmen zählt gemäss kantonalem Richtplan zu den kantonalen Nebenzentren und befindet sich auf einer der Hauptentwicklungsachsen (vgl. dazu Erläuterungen zu Ri Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur, KRP 2015). Der KRP 2015 sieht für die kantonalen Nebenzentren einen kleineren Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner\*in vor als bei anderen Gemeindekategorien (vgl. dazu Koordinationsaufgabe R1-5 räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien). In der Gemeinde Emmen wird demnach eine besondere Verdichtung angestrebt.

30. Wie vorstehend dargelegt, können diese Ziele unter den Voraussetzungen der geplanten Orts- und Zonenplanrevision der Gemeinde Emmen nicht erfüllt werden. Die geplante Einführung der sehr tiefen ÜZ steht somit nicht nur im Widerspruch zu den Zielen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen, sondern verstösst auch gegen die Ziele des kantonalen Richtplans Luzern.

#### Widerspruch zum RPG

31. Auf Bundesebene wurde mit der ersten Teilrevision des RPG unter anderem das Hauptanliegen der Siedlungsentwicklung in das Gesetz aufgenommen.

32. Art. 1 Abs. 1 RPG fordert, dass Bund, Kantone und Gemeinden dafür sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie sollen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmen und eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung verwirklichen. Dabei sind die natürlichen Gegebenheiten sowie die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu berücksichtigen.

33. Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG betont die Unterstützung der Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Kompakte Siedlungen sollen geschaffen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft erhalten werden. Die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden - also auch die Gemeinden - achten die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG, zu denen auch das eben genannte Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen zu zählen ist (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG).

34. In der Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010 (nachfolgend Botschaft) ist Folgendes zur Siedlungsentwicklung nach innen ausgeführt (S.1064 f.): «Die Siedlungsentwicklung nach innen, d.h. die bessere Nutzung bestehender Reserven innerhalb des bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiets unter gleichzeitiger Wahrung und Förderung einer bestmöglichen Siedlungsqualität, bildet eine zentrale Stossrichtung der schweizerischen Raumordnungspolitik. Innere Nutzungsreserven finden sich beispielsweise in Industriebrachen. Verschiedene Erhebungen haben gezeigt, dass nicht bloss Städte, sondern auch kleinere Gemeinden oft über mehr Innentwicklungspotenziale verfügen, als gemeinhin angenommen wird. Zudem soll ebenfalls bereits auf der Zielebene festgehalten werden, dass kompakte Siedlungen zu schaffen sind. Damit soll der schleichenden Zersiedlung Einhalt geboten werden. Es ist in der Raumplanung allgemein anerkannt, dass kompakte Siedlungen - im Gegensatz zu dispersen Siedlungsstrukturen - den grössten Beitrag zu einer haushälterischen Bodennutzung leisten. Kompakte Siedlungen - ein Begriff, der auch in Deutschland und Österreich verbreitet ist - bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität und ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen. Dies begünstigt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz.»



35. Dies verdeutlicht erneut, dass eine zu geringe ÜZ den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entgegensteht. Eine angemessene Verdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete ist unerlässlich, um eine nachhaltige Nutzung des Bodens sicherzustellen. Die Einführung einer ÜZ von lediglich 0.23 würde diesen wichtigen Zielen entgegenwirken, indem sie die baulichen Nutzungsmöglichkeiten bestehender Grundstücke ohne sachliche Gründe erheblich einschränkt. Dies führt nicht nur zu einer ungenutzten Flächenreserve, sondern verhindert auch die notwendige Anpassung und Modernisierung bestehender Gebäude. Die Folge ist eine potenzielle Verschlechterung der Wohnqualität und eine Verhinderung der Schaffung kompakter Siedlungen, die für eine nachhaltige Mobilität und eine effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur erforderlich sind. Solche Planungen widersprechen den Zielsetzungen des RPG und der Botschaft, die eine optimale Flächennutzung und die Förderung der Siedlungsqualität innerhalb bestehender Siedlungsgebiete als zentrale Elemente der Raumordnungspolitik hervorheben.

36. Um den Anforderungen des RPG und den strategischen Zielen des Bundes gerecht zu werden, ist daher eine Anpassung der ÜZ und der Gesamthöhe erforderlich, die eine sinnvolle Verdichtung und eine nachhaltige Entwicklung der Siedlungsräume ermöglicht. Die geplante Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen ist jedenfalls nicht RPG-konform.

#### Fazit

37. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Einführung einer Gesamthöhe 1 von 13.5 m bzw. einer Gesamthöhe 2 von 14 m sowie der ÜZ1 von lediglich 0.23 gegen die grundlegenden Ziele der Ortsplanungsrevision, des KRP 2015 und des RPG verstösst und weitreichende negative Auswirkungen mit sich bringen würde:

##### a. Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten:

Die zu geringe Gesamthöhe und die zu geringe ÜZ begrenzen die bauliche Nutzung der Grundstücke unverhältnismässig stark, werden doch sogar bestehende Gebäude in ihrer aktuellen Form bestandeswidrig und die vom Gesetzgeber erwünschte Verdichtung entfällt entsprechend.

##### b. Widerspruch zum Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen:

Die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen wird durch die Gesamthöhe 1/2 von lediglich 13.5/14 m und die ÜZ1 von 0.23 behindert, da eine sinnvolle Verdichtung und effiziente Nutzung der Infrastruktur nicht möglich sind. Die geplanten Gesamthöhen 1 und 2 sowie die ÜZ widersprechen klar den Leitsätzen des Siedlungsleitbilds der Gemeinde Emmen.

##### c. Negative Auswirkungen auf die Wohnqualität und Anpassungsfähigkeit:

Die Möglichkeit zur Anpassung und Modernisierung der Gebäude an heutige Wohnbedürfnisse wird erheblich eingeschränkt, was zu einer Verschlechterung der Wohnqualität führt.

##### d. Konsequenzen für das bestehende Grundstück Nr. 1177, GB Emmen und für die Nachbarschaft und die weitere Umgebung in der Gemeinde Emmen:

Viele bestehende Gebäude würden rechtswidrig (baupolizeiwidrig) und wären nur noch durch die Bestandesgarantie geschützt. Dadurch würden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten und die städtebauliche Entwicklung der gesamten Gemeinde beeinträchtigt.

##### e. Widerspruch zum kantonalen Richtplan 2015:

Die Einführung der niedrigen Gesamthöhen 1/2 und der tiefen ÜZ stehen im Widerspruch zu den Zielen des KRP 2015, der eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen und eine haushälterische Bodennutzung anstrebt.

##### f. Widerspruch zum RPG:

Die geplanten Gesamthöhen 1/2 und ÜZ verhindern eine nachhaltige Nutzung des Bodens und die Schaffung kompakter Siedlungen, wie sie im RPG gefordert werden.

38. Die Einsprache ist deshalb gutzuheissen, das BZR anzupassen und eine zweite öffentliche Auflage anzusetzen. Die Einsprecherinnen stehen für eine Einspracheverhandlung zwecks Erörterung der konkreten Anträge gerne zur Verfügung.

### **Einspracheverhandlung**

Am 18. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

### **Antrag des Gemeinderates**

**Abweisung** Antrag 1, 2, 3, 4 und 6.

**Erledigterklärung** Antrag 5 in Folge Gegenstandslosigkeit.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

#### Vorbemerkung:

Ein Gebäude, das mit dem neuen Bau- und Zonenreglement das maximum an Nutzfläche herausholt, sieht anders aus, als ein nach dem bisherigen Bau- und Zonenreglement maximiertes Gebäude. Um mit dem neuen System die maximale Nutzfläche im Gebäude zu erreichen, muss die mögliche Höhe auf dem vollen Fussabdruck ausgenutzt werden. Das war bisher anders, da die Nutzfläche unterschiedlich angeordnet werden konnte. Bedingt wird das durch den Systemwechsel auf kantonaler Ebene von der Ausnützungsziffer hin zur Überbauungsziffer mit zugehöriger Höhe.

#### Zu Antrag 1:

Der Antrag zur Abweisung dieses Antrages ergibt sich aufgrund Erwägungen des Gemeinderates zu den nachfolgenden Anträgen.

#### Zu Antrag 2, 3 und 4:

Bei der Festlegung der neuen Zonen und der zugehörigen Bestimmungen wird verglichen, welche Geschossfläche nach bisherigem Recht möglich gewesen wäre und welche Geschossfläche mit neuem Recht möglich sein wird. Dies erfolgte mit Berechnungen unter Einbezug der relevanten Faktoren. Eine punktuelle, parzellenbezogene Verdichtung ist nicht möglich. Die Beurteilung des Grundstücks Nr. 1177 GB Emmen ergibt, dass sich rechnerisch kein Nachteil ergibt. Die Faktoren und die Berechnungen sowie die Zuteilung der möglichen Höhen finden sich im Anhang 1 und 2 zum Planungsbericht.

Sofern das bestehende Gebäude den Fussabdruck überschritten hat, das neu mögliche Volumen aber nicht erreicht wird, so kann die Volumen-Differenz auch als Aufstockung auf die neu mögliche Höhe umgesetzt werden. Mit dieser Handhabung ergeben sich auch dann keine Nachteile, wenn ein bestehendes Gebäude erweitert werden soll, den zulässigen Fussabdruck aber schon überschritten hat.

Betreffend die Argumentation, dass eine Verdichtung der Bauzonen gemäss Bundesauftrag und Definition im kantonalen Richtplan umzusetzen sei, stellt der Gemeinderat fest, dass die Gemeinde Emmen gemäss

gültigem kantonalen Richtplan die Vorgaben betreffend Dichte bereits übertrifft. Bei einer weiteren Verdichtung kippt die Auslastung der Infrastruktur ins Gegenteil, sie ist übernutzt und müsste jetzt schon, sicher aber bei einer weiteren Verdichtung erweitert werden. Daher wurde der Fokus in der laufenden Ortsplanungsrevision auf die Qualitäten für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere bei neu erstellten Wohnungen und den Aussenräumen gelegt. Eine generelle Verdichtung wurde von der Bevölkerung abgelehnt.

Zu Antrag 6:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

## **Individuelle Anliegen**

### **9.1.15 Einsprache Erbgemeinschaft Hans und Maria Ammann-Wicki**

Einsprache vom 7. Juni 2024 durch die Erbgemeinschaft Hans und Maria Ammann-Wicki, vertreten durch Hans Ammann-Knüsel, Marianne Ammann Schüpbach, Gabriela Amman Zosso, zu Händen Hans Ammann-Knüsel, Erlenstrasse 75, 6020 Emmenbrücke.

#### **Anträge (sinngemäss)**

1. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2025 zurückgezogen.
2. Die von der Erbgemeinschaft Ammann-Wicki erbrachten Vorleistungen im Zusammenhang mit der Erlenplanung (namentlich für heute nicht mehr der baulichen Entwicklung zugewiesene Flächen) sind im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision vollständig abzugelten, in Form einer Nutzungsübertragung (Mehrnutzung) auf Parzelle Nr. 551, G6, oder als Geldleistung pro m2, Festlegung gemäss Marktpreis.
3. Die Gefahrenkarte ist gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 8. Februar 2012 die Parzelle Nr. 2059 betreffend zu bereinigen.

#### **Begründung (sinngemäss)**

##### Vorbemerkung

Wir verzichten an dieser Stelle, detailliert auf die Planungsgeschichte des Gebiets Erlen, u.a. auch die Parzelle Nr. 551 betreffend, einzugehen, welche ihren Anfang in den 1970er Jahren in der „Erlenplanung“ fand. Die verantwortlichen Personen in der Gemeinde Emmen wurden bereits mehrfach darüber informiert, dies auch im Zusammenhang mit dem Gesuch vom 8. Dezember 2011 mit dem Antrag, die Parzelle Nr. 551 neu der Wohnzone 3 (W3) (gemäss aktueller Vorlage der W-B) zuzuordnen.

In den Gesprächen, welche die Grundeigentümerin mit der Gemeinde im Nachgang zur Gesuchseinreichung geführt hatte, betonte die Gemeinde mehrfach, dass sie die Vorleistungen der Grundeigentümerin u.a. betreffend Kanalisation Erlen Süd, Landabgabe zum Vorzugspreis für das Erlenschulhaus (anteilmässig an Flächen, die neu der Landwirtschaftszone zugeordnet werden) erkennt und in die Revision einbringen wird. Wir beantragen daher, die gestellten Anträge auch im Kontext des Prozesses der Gesamtplanung Erlen zu beurteilen und namentlich auch den Vertrauensschutz zu wahren.

#### Zu Antrag 2:

Mit dem Wechsel der Bauziffer von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer, der mit der Ortsplanungsrevision erfolgt, wird der Nutzungstransfer bzw. die Übertragung von Ausnutzung zwischen Grundstücken nicht mehr zulässig sein (S. 4, Beilage 1 zum Planungsbericht, Bau- und Zonenreglement BZR mit Erläuterungen, Stand 29. April 2024). Mit der Revision der Ortsplanung sind daher bisherige Nutzungsverlagerungen angemessen mit einer entsprechenden Festlegung (Erhöhung) der baulichen Möglichkeiten (Überbauungsziffer, Gesamthöhe) auszugleichen.

Wie in den Vorbemerkungen festgehalten, hat die Grundeigentümerin Vorleistungen erbracht, für welche die Gemeinde Emmen Zusicherungen zur Nutzungsübertragung gegenüber der Grundeigentümerin gemacht hat. Es wird dazu u.a. auf die Zusammenstellung verwiesen, welche die Gemeinde Emmen im Nachgang zur Besprechung vom 10. November 2020 erstellt hat. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 28. August 2022 wurde bereits explizit auf diese Ausgangslage hingewiesen. In der Beilage 1 findet sich dazu eine Zusammenstellung der Flächen, die im Zusammenhang mit der Flächenabtretung an Strassen ausgewiesen sind. In Verträgen wurde diese Ausnutzungsübertragung festgehalten.

Die Wahrung des Vertrauensschutzes muss zwingend im Rahmen der aktuellen Revision beachtet werden und wird von der Grundeigentümerin explizit in diesem Verfahren auch geltend gemacht.

#### **Einspracheverhandlung**

Am 21. November 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2025 wurde Antrag 1 der Einsprache zurückgezogen

#### **Antrag des Gemeinderates**

**Erledigterklärung** Antrag 1 im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) in Folge Rückzug.

**Abweisung** Antrag 2, da nicht Gegenstand des Ortsplanungsverfahrens.

**Erledigterklärung** Antrag 3 in Folge Gegenstandslosigkeit.

#### **Erwägungen des Gemeinderates**

##### Zu Antrag 2:

Die Thematik von Ansprüchen auf Entschädigung ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Die Ansprüche müssten gegebenenfalls privatrechtlich eingefordert werden.

##### Zu Antrag 3:

Die Gefahrenkarte wurde aktualisiert.

### **9.1.16 Einsprache Anliker AG Invest**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch die Anliker AG Invest, Meierhöflistrasse 18, 6020 Emmenbrücke vertreten durch RA Maurus Scheuber, Brack & Partner AG, Werftstrasse 2, 6005 Luzern.

### **Anträge (sinngemäss)**

1. Art. 52 Abs. 2 BZR wonach "pro Gebäude, Überbauung oder Areal maximal 10 ungedeckte Abstellplätze im Aussenbereich zulässig" sind, ist zu streichen.
2. Eventualiter ist Art. 52 Abs. 2 BZR wie folgt anzupassen: "Für Bewohnerinnen und Bewohner und Beschäftigte sind in den Kern-, Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen pro Gebäude in der Regel maximal 10 ungedeckte Abstellplätze im Aussenraum zugelassen."
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gemeinde Emmen.

### **Begründung (sinngemäss)**

4. Die Einsprecherin begrüsst die Umzonung des Grundstücks Nr. 2739, GB Emmen von der 5-geschossigen Geschäftszone in die Wohn- und Arbeitszone B und die damit verbundenen Möglichkeiten der künftigen Nutzung.
5. Gleichzeitig schränken die neuen Bestimmungen zu den Aussenabstellplätzen (Art. 52 BZR) die Nutzungsmöglichkeiten ein. An der Meierhöflistrasse 18 befindet sich der Hauptsitz verschiedener Gesellschaften der Anliker-Gruppe. Nebst einem Bürogebäude mit ca. 200 Arbeitsplätzen und unterirdischer Einstellhalle bestehen aktuell auch ca. 60 ungedeckte Aussenabstellplätze. Die Verfügbarkeit von Parkplätzen ist für die Mitarbeiter der Anliker-Gruppe zentral. Namentlich die Projekt- und Bauleiter sind angesichts der unzähligen und oftmals nur ungenügend mit dem öV erschlossenen Baustellen für die Arbeit zwingend auf ein Fahrzeug angewiesen.
6. Gemäss der beabsichtigten Regelung in Art. 52 Abs. 2 BZR, wonach in Wohn- und Arbeitszonen pro Gebäude, Überbauung oder Areal maximal 10 ungedeckte Abstellplätze im Aussenraum zugelassen sind, könnten selbst bei einer nur teilweisen neuen Bebauung die Aussenparkplätze nicht mehr im bisherigen Umfang erstellt werden.
7. Zudem wäre angesichts der unklaren Formulierung bei einer restriktiven Auslegung zu befürchten, dass auch wenn mehrere Gebäude erstellt werden, trotzdem auf dem gesamten Grundstück nur noch 10 Aussenabstellplätze zulässig wären.

Die beabsichtigte Regelung für die ungedeckten Aussenparkplätze würde deshalb zu einer erheblichen Einschränkung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten führen. Zudem ist die Bestimmung nicht sachgerecht, da unabhängig von der Anzahl Arbeitsplätze oder Wohnungen eine fixe Obergrenze gesetzt wird. Abs. 2 von Art. 52 BZR ist deshalb zu streichen.

8. Eventualiter ist die Bestimmung zumindest dahingehend anzupassen, dass künftig "pro Gebäude" und "in der Regel" nicht mehr als 10 ungedeckte Abstellplätze im Aussenraum zugelassen sind. Damit wird die Bezugsgrösse klar definiert und gleichzeitig besteht die Möglichkeit, im Einzelfall (z.B. bei einer primären Nutzung als Bürogebäude) mehr als 10 Aussenabstellplätze zu bewilligen.

### **Einspracheverhandlung**

Am 17. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

## Antrag des Gemeinderates

Die Anträge werden zur **Abweisung** beantragt.

## Erwägungen des Gemeinderates

### Zu Antrag 1:

Aussenraumflächen sind wichtig für die Wirkung des öffentlichen Raums und für klimatische Verbesserungen, gerade in den dichtbesiedelten Gebieten, bei der diese Regelung anspringt. Es ist nicht mehr zeitgemäss, dass wertvolle Flächen mit flächendeckenden Abstellplätzen verstellt werden.

Die Beschränkung der oberirdischen Parkierung wird vorgenommen, um die Aussenraumflächen haushälterisch zu nutzen und die Aufwärmung der Umgebung zu reduzieren.

Ergänzend ist festzuhalten, dass sich die Beschränkung auf 10 Abstellplätze auf Bewohnerinnen und Bewohner und Beschäftigte beschränkt. Besucherparkplätze dürfen weiterhin im Aussenraum angeordnet werden.

Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die im Büro arbeiten, ist heutzutage ein Mobilitätsmanagement Standard. Darüber kann der Bedarf für Abstellplätze für Büroarbeitsplätze reduziert werden.

Gleichzeitig fallen betriebsbedingte Abstellplätze nicht unter die Beschränkungen des Parkplatzreglements, sondern können in der Anzahl nach Bedarf definiert werden.

### Zu Antrag 2:

Von einer Formulierung «in der Regel» ist in Bauvorschriften Abstand zu nehmen, weil sie nicht präzise ist und ein einheitlicher Vollzug schwierig wird. Die Begrenzung nach oben ist vollzugstauglich und beschränkt das Angebot, was beabsichtigt ist und insgesamt sachgerecht erscheint.

### Zu Antrag 3:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

## 9.1.17 Einsprache B5 Invest AG

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch die B5 Invest AG, Neuenkirchstrasse 10, 6020 Emmenbrücke vertreten durch Dr. Andreas Galli, Rechtsanwalt, Grossenbacher Rechtsanwälte AG, Zentralstrasse 44, 6003 Luzern.

### Anträge (sinngemäss)

1. Es sei für die Grundstücke der Einsprecherin Nrn. 1550, 1553 und 3408, alle Grundbuch Emmen, Weiherstrasse 2, 4 und 6, 6020 Emmenbrücke, eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3 Abs. 3 und Art. 50 ff. Bau- und Zonenreglement (BZR) vorzusehen.

2. Es seien die Grundstücke der Einsprecherin Nrn. 1550, 1553 und 3408, alle Grundbuch Emmen, Weiherstrasse 2, 4 und 6, 6020 Emmenbrücke, im neuen Zonenplan der Gemeinde Emmen mit einer überlagernden Zone «schwarze dicke Umrandung: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht, Gebietsspezifische Anforderung gemäss Anhang BZR», zu bezeichnen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Planungsträgerin.

## **Begründung (sinngemäss)**

### Ausgangslage

4. Die Einsprecherin ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 1550, 1553 und 3408, alle Grundbuch Emmen. Die drei Grundstücke sind mit den Mehrfamilienhäusern Weiherstrasse 2, 4 und 6, 6020 Emmenbrücke, überbaut. Auf Grundstück Nr. 1550, Grundbuch Emmen, liegt das Gebäude Nr. 1125. Auf dem Grundstück Nr. 3408, Grundbuch Emmen, liegt das Gebäude Nr. 3473 sowie die gemeinsame Einstellhalle Nr. 1125b. Auf dem Grundstück Nr. 1553 liegen die Gebäude Nrn. 3409, 3409a und 3409b. die drei Grundstücke erstrecken sich über eine Gesamtfläche von 41'667 m<sup>2</sup>.

5. Die genannten Bebauungen sind älteren Datums. Die Grundstücke der Einsprecherin sind dadurch aus heutiger Sicht deutlich unternutzt und entsprechen einer zeitgemässen sowie haushälterischen Überbauung an der betroffenen Lage. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass unmittelbar südlich an die Weiherstrasse die Autobahn A2 angrenzt, welche zwar an dieser Stelle mit Lärmschutzwänden besetzt ist, gleichwohl aber vom gesamten Wohnquartier als Lärmquelle wahrgenommen werden muss. Westlich an das Grundstück Nr. 1553, Grundbuch Emmen, grenzt Wald. Nördlich und östlich der in Frage stehenden Grundstücke liegt das Wohnquartier Ober-Riffig und daran anschliessend die Bahnlinie Sursee-Luzern.

6. Mittelfristig sollen die drei Grundstücke der Einsprecherin Nrn. 1550, 1553 und 3408, alle Grundbuch Emmen, einer neuen Nutzung mit Wohnbauten zugeführt werden. Dabei soll eine qualitätsvolle und gesamthafte Überbauung mit einer zeitgemässen Nutzungsdichte realisiert werden, welche auf die sehr besonderen Gegebenheiten der Lage Rücksicht nimmt. Insbesondere soll dabei für das Wohnquartier Ober-Riffig ein Riegel geschaffen werden, um dieses besser von den negativen Immissionen der südlich angrenzenden Autobahn A2 abschirmen zu können. Mit der Einteilung für diese Grundstücke in die vorgesehene Wohnzone C (W-C, ES 11) kann eine qualitätsvolle und gesamthafte Überbauung mit der notwendigen Nutzungsdichte noch nicht hinreichend garantiert werden.

### Regelung zur Gestaltungsplanpflicht

7. Das kantonale Recht sieht in § 75 Planungs- und Baugesetz (PBG) vor, dass die Gemeinde im Zonen- oder im Bebauungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen kann. Im Bau- und Zonenreglement (BZR) oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe auf 3 m und bei der Überbauungsziffer auf 20 Prozent begrenzt. Gestaltungspläne sind ein geeignetes Instrument, die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen und die Siedlungsqualität zu fördern. Dabei sind sie von verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen geprägt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen können ortsspezifische Vorhaben entwickelt werden, die zu einem besseren Ergebnis führen und somit die Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung legitimieren. In Gebieten mit erhöhten Anforderungen an die Einordnung, zum Beispiel im historischen Ortskern oder am Siedlungsrand, bieten sie zudem durch einen geeigneten Umgang mit der Situation Rechtssicherheit.

8. Unter dem Titel Bauen mit Qualität sieht Art. 3 Abs. 3 lit. a des künftigen BZR vor, dass die Gemeinde, wo dies die städtebauliche oder landschaftliche Eingliederung erfordert, für quartier-, orts- oder landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination eine Gestaltungsplanpflicht vorsehen kann. Über Art. 50 Abs. 4 BZR stellt der Anhang 4 gebietsspezifische Anforderungen an den Gestaltungsplan auf. Art. 51 Abs. 2 BZR sieht für Gestaltungspläne unter anderem in Wohnzonen mit einem Mindestmass von 3000

m2 - sofern in Anhang 4 nichts Anderweitiges geregelt ist - folgende Abweichungen von der Regelbauweise vor:

	Verfahren	ÜZ	FH	GH
Gestaltungsplanpflicht gemäss Abs. 2	Begleitetes Verfahren nach Art. 7 Abs. 2 BZR	+ 10%	-	-
Gestaltungsplanpflicht gemäss Abs. 2	Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR	+ 10%	+ 10%	+ 10%
Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 50 BZR), schwarz umrandet.	Begleitetes Verfahren nach Art. 7 Abs. 2 BZR	+ 10%	-	-
Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 50 BZR), schwarz umrandet.	Qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR	+ 20%	+ 3.00 m	+ 3.00 m

#### Begründetheit für die Gestaltungsplanpflicht der in Frage stehenden Grundstücke

9. Die drei Grundstücke der Einsprecherin umfassen eine Fläche von insgesamt 4667 m<sup>2</sup>. Sie übertreffen damit die Minimalfläche für eine Gestaltungsplanpflicht mit abweichenden Vorschriften gemäss Art. 51 Abs. 2 BZR, weshalb die Planungsträgerin für sie eine solche Pflicht im Zonenplan (schwarz umrandet) anordnen kann.

10. Die Statuierung einer Gestaltungsplanpflicht für die Grundstücke Nrn. 1550, 1553 und 3408, alle Grundbuch Emmen, ist aufgrund der besonderen Lage am Siedlungsrand ohne Weiteres gerechtfertigt. Die direkt südlich angrenzende Autobahn A2 sowie der westlich liegende Wald verlangen nach einer dichten, einheitlichen und qualitätsvollen Überbauung, um den Anforderungen an diesen besonderen Abschluss des Siedlungsgebiets gerecht zu werden.

11. Eine Riegelbebauung hin zur Autobahn A2 kann sicherstellen, dass die Immissionen dieser vielbefahrenen Verkehrsachse für das Quartier Ober-Riffig minimiert werden. Dies bedingt aber eine maximale Nutzung der Grundflächen hin zur Weiherstrasse, andernfalls eine Riegelbebauung nicht realisiert werden kann. Die Überbauungsziffer ist daher angemessen und gemäss den Bestimmungen in Art. 51 Abs. 2 BZR zu erhöhen. Nicht anders verhält es sich mit Fassaden- und Gebäudehöhe. Nur mit einer angemessenen Gebäudehöhe kann garantiert werden, dass die negativen Immissionen der angrenzenden Autobahn A2 reduziert werden können.

12. Mit einer Gesamtplanung über sämtliche drei Grundstücke kann erreicht werden, dass mit einer qualitätsvollen und einheitlichen Gestaltung der Wohnbauten ein gelungener Abschluss des Siedlungslands sichergestellt wird.

13. Demgegenüber sind keine Gründe ersichtlich, von einer Gestaltungsplanpflicht für die in Frage stehenden drei Grundstücke vorzusehen. Vielmehr fordern die besonderen Umstände geradezu eine solche, weshalb eine solche vorzusehen ist.

#### **Einspracheverhandlung**

Am 25. November 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.



## Antrag des Gemeinderates

Die Anträge werden zur **Abweisung** beantragt.

## Erwägungen des Gemeinderates

### Zu den Anträgen 1 und 2:

Die Revision der Ortsplanung folgt dem Grundsatz, die mögliche Dichte in den Wohnquartieren beizubehalten und keine aktive Verdichtung gegenüber heute zu forcieren.

Gestaltungsplanpflichten wurden in der laufenden Ortsplanungsrevision dort festgelegt, wo Areale von hohem öffentlichem Interesse sind und die Areale unbebaut sind oder eine vollständige Umstrukturierung der bestehenden Nutzung erfahren werden. Diese Kriterien sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Es lässt sich kein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Gestaltungsplanpflicht mit der damit verbundenen Verdichtung an der Weiherstrasse erkennen. Das Areal liegt am Siedlungsrand und eher dezentral, eine zusätzliche Verdichtung des Quartiers östlich der Weiherstrasse wird nicht angestrebt. Insgesamt liegt das Gebiet nicht im grösseren öffentlichen Interesse. Ein freiwilliger Gestaltungsplan ist aufgrund des Flächenkriteriums der minimalen Arealgrösse von 4000 m<sup>2</sup> möglich. Je nach Verfahren könnte gemäss Art. 51 Abs. 4 neues BZR ein Bonus von +10% auf die ÜZ und +10% auf die Fassadenhöhe erreicht werden. Des Weiteren ermöglicht ein Gestaltungsplan per se, dass die Nutzungen zwischen den Grundstücken verteilt werden können. Damit könnte auch die Nutzung der Parzelle am Waldrand auf die anderen Parzellen übertragen werden.

### Zu Antrag 3:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

## 9.1.18 Einsprache Carmona AG

Einsprache vom 31. Mai 2024 durch die Carmona AG, Ruopigenhöhe 9, 6015 Luzern vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Wegmatt 16, Postfach 134, 6048 Horw.

### Anträge (sinngemäss)

1. Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 2220 GB Emmen sei gemäss beiliegendem Plan der Wohnzone B zuzuweisen.
2. Der südliche Teil des Grundstücks Nr. 2220 GB Emmen sei gemäss beiliegendem Plan der Sonderzone Listrig zuzuweisen.
3. Eventualiter sei Art. 27 Abs. 1 BZR so zu ändern, dass in der Spezialzone Listrig Wohnungen und Dienstleistungen gestattet sind.
4. Art. 27 Abs. 2 BZR sei so zu ändern, dass eine Gesamthöhe von 11.0 m gilt.



Abbildung Ausschnitt Plan aus der Einsprache vom 31. Mai 2024

## Begründung (sinngemäss)

### Einleitende Bemerkungen

Auf dem Grundstück Nr. 2220 GB Emmen befindet sich das Restaurant Listrig. Aufgrund der Veränderungen in der Gastronomieszene und des Charakters des Betriebs als Ausflugsrestaurant ist es schwierig, diesen Betrieb mit wirtschaftlichem Erfolg zu betreiben. Die Grundeigentümerin will diesen Betrieb, der in der Bevölkerung sehr beliebt ist, weiterführen. Dafür ist sie jedoch darauf angewiesen, dass ihr die dafür notwendigen Nutzungsmöglichkeiten auf dem 8'086 rn2 grossen Grundstück eingeräumt werden.

Die nun vorgeschlagene Sonderbauzone Listrig soll gemäss Planungsbericht die Entwicklung der Gastronomienutzung anstreben und eine zweckmässige Überbauung des Grundstücks ermöglichen. Die Planungsbehörde geht heute davon aus, dass ein erfolgreich geführter Landgasthof an diesem Standort besteht und dieser mit Restaurantsälen und Seminarräumen erweitert werden kann. Es besteht heute jedoch kein gut funktionierendes Restaurant. Eine Weiterentwicklung im Sinne der Zonenplanbestimmung mit weiteren Restaurantflächen und Seminarräumen an diesem Standort wird nicht erfolgen, da solche Weiterungen wirtschaftlich nicht tragbar sind. Der Gedanke, der der Spezialzone Listrig zu Grunde liegt, ist gut gemeint, erkennt jedoch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Sonderbauzone Listrig führt im Ergebnis dazu, dass sie eine Totgeburt bleibt. Die angestrebte Entwicklung wird nicht stattfinden, da sie nicht wirtschaftlich realisiert werden kann. Es wird sich kein Investor finden, der an diesem Standort Investitionen tätigen wird. Damit wird auch nie ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren stattfinden können, weil ein Bedürfnis und damit auch ein Raumprogramm fehlt.

### Entwicklungspotenzial des Landgasthofes Listrig

Das Grundstück Nr. 2220 GB Emmen weist eine Fläche von 8'086 rn2 auf. Der bestehende Landgasthof ist im südlichen Teil des Grundstücks platziert. Der nördliche Teil wird als Parkplatzfläche benutzt. Im Osten und Süden grenzt das Gebiet an die Wohnzone, im Westen an die Sport- und Freizeitanlage. Der Landgasthof kann am bestehenden Standort leicht weiterentwickelt werden. Die Gebäude können modernisiert und zeitgemäss erneuert und allenfalls erweitert werden. Der südliche Teil wird weiterhin durch die Gastronomienutzung beherrscht. Im nördlichen Teil haben Studien des Architekt Martin Jauch eine mögliche räumliche Entwicklung aufgezeigt. Der nördliche Teil kann mit Neubauten für Wohnen, Kindergarten, Kita weiterentwickelt werden. Nur mit der Nutzung des nördlichen Teils kann der südliche Teil mit dem Landgasthof

langfristig erhalten werden. Mit dem vorgeschlagenen Art. 27 Abs. 1 BZR sind grundsätzlich nur Bauten und Anlagen für die Gastronomie und Seminarräumlichkeiten zulässig. Die Erstellung weiterer Anlagen für Gastronomie und Seminarräumlichkeiten erweist sich an diesem Standort als wirtschaftlich unmöglich und wird nicht realisiert.

Im untergeordneten Mass sind zudem Dienstleistungsnutzungen, Beherbergung sowie Sport- und Freizeitanlagen zulässig. Die Erstellung eines neuen Gebäudes im nördlichen Teil, das ausschliesslich Dienstleistungsnutzungen und die Beherbergung umfasst, wäre nicht gestattet, da diese Nutzung nicht mehr der Gastronomie untergeordnet wäre. Zudem ist der Begriff "untergeordnet" nicht justiziabel. Müssen die anderen Nutzungen flächenmässig oder funktional der Gastronomie untergeordnet werden? Falls sich die Bestimmung auf die Fläche bezieht: Bei welchem Verhältnis besteht noch die Unterordnung? Ist dies bei einer Fläche von 20 % gegenüber der Gastronomie oder erst bei 49 % der Fall? Diese Bestimmung ist derart auslegungsbedürftig, dass sie keine geeignete Grundlage für eine Planung in diesem Gebiet bietet. Im Weiteren sollen zusätzlich höchstens 3 Wohnungen gestattet werden. Die Beschränkung auf 3 Wohnungen lassen eine vernünftige Planung und Realisierung von Bauten nicht zu.

Aufgrund der Grösse des Grundstücks und der möglichen Nutzungen ist der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 2220 GB Emmen der Wohnzone B zuzuweisen. In dieser Zone sind neben Wohnen nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Mit der Zuweisung zur Wohnzone B wird das wirtschaftliche Fundament für die Erhaltung des Landgasthofes Listrig geschaffen.

Im südlichen Bereich kann an der Spezialzone Listrig festgehalten werden. Würde der nördliche Teil einer Wohnzone zugewiesen und könnte überbaut werden, müssen im südlichen Teil auch nicht mehrere Wohnungen realisiert werden und eine Beschränkung der Anzahl Wohnungen könnte für den südlichen Teil akzeptiert werden. Falls keine separate Wohnzone B für den nördlichen Teil geschaffen wird, ist Art. 27 Abs. 1 BZR so zu ändern, dass im nördlichen Teil die angestrebte Wohnnutzung mit Dienstleistungen geschaffen werden kann. Im südlichen Teil bleibt als Hauptnutzung die Gastronomie.

Eine haushälterische Nutzung des Bodens ist mit der Spezialzone Listrig nicht gewährleistet. Die Zonenbestimmungen werden bewirken, dass das Grundstück ungenutzt bleibt.

#### Gebäudehöhen

Wird der nördliche Teil der Wohnzone B zugewiesen, gelten die Gesamthöhen der Wohnzone B gemäss Art. 20 Abs. 2 BZR. Es erweist sich auch aus raumplanerischer Sicht als sinnvoll und zweckmässig, im nördlichen Teil die gleichen Höhen festzulegen wie bei den angrenzenden Grundstücken.

Für den südlichen Teil ist die Gesamthöhe auf 11.0 m festzulegen. In der Gemeinde Emmen gibt es keine Wohnzonen oder andere Zonen, in der die Gesamthöhe nur 8.0 m beträgt. Selbst in der Wohnzone C beträgt die Gesamthöhe 11.0 m. Die Gebäudehöhe im südlichen Teil ist deshalb auf mindestens 11.0 m festzulegen. Das qualifizierte Konkurrenzverfahren garantiert, dass sich die Überbauung ins Ortsbild einfügen wird.

Die Grundeigentümerin behält sich vor, an der Einspracheverhandlung weitere Einzelheiten zu erläutern. Das Ziel der Ortsplanung Emmen muss sein, die Qualität zu gewährleisten und sicherzustellen, dass sich Gastronomiebetriebe weiterentwickeln können. Die vorliegende Spezialzone Listrig bewirkt das Gegenteil.

### **Einspracheverhandlung**

Am 14. November 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

## **Antrag des Gemeinderates**

**Abweisung** Antrag 1 und 4.

**Erledigterklärung** Antrag 2 in Folge Gegenstandslosigkeit.

**Abweisung** Antrag 3 soweit er die generelle Freigabe der Spezialzone Listrig für Wohnnutzungen betrifft.

**Erledigterklärung** Antrag 3 soweit er die Möglichkeit für Dienstleistungen in der Spezialzone Listrig betrifft in Folge Gegenstandslosigkeit.

## **Erwägungen des Gemeinderates**

### Vorbemerkung:

Der Gemeinderat hat sich bereit gezeigt, den Einsprechern entgegengekommen, in dem in der 2. öffentlichen Auflage beim Artikel 27 Spezialzone Listrig die Formulierung «im untergeordneten Mass» gestrichen und die zulässige Anzahl Wohnungen von 3 auf 6 erhöht wird.

Mit Schreiben vom 11. April 2025 formuliert RA Stadelmann im Namen seiner Klientschaft: «Die Grundeigentümerin zieht den von Ihnen überarbeiteten Entwurf der ersten Lösung vor. Es ist jedoch zuhanden des Einwohnerrates festzuhalten, dass es sich hier um eine Zwischenlösung handelt, die wirtschaftlich nicht umgesetzt werden kann und somit das Problem nur aufgeschoben ist.»

### Zu den Anträgen 1, 2 und 3:

Die Regelungen für das Gebiet Listrig wurden mehrfach diskutiert. Schlussendlich wurde aufgrund der Vorgeschichte (Scheitern Vorhaben Wohnzone), dem Wunsch auf Erhalt der Gastronomie und der Verträglichkeit der Auswirkungen auf das Quartier (insbesondere Fahrtenerzeugung, Sichtbarkeit) entschieden, dass die künftigen Nutzungsmöglichkeiten in einer Spezialzone geregelt werden. Mit dem in der 1. öffentlichen Auflage aufgelegten Stand der Regelungen wurde ein Weg gefunden, der die Forderungen der Grundeigentümerschaft nach Wohnungen für die Familie (3 Wohnungen) und einer grösseren Nutzungsflexibilität ermöglichen. Gleichzeitig wird mit dieser Regelung die Gastronomienutzung zonenkonform, was sie bisher nicht ist, und die Voraussetzungen für den Fortbestand der Gastronomie geschaffen.

Aus Sicht Gemeinderat wurde schon durch den Schritt von der heutigen Sport- und Freizeitzone in eine Spezialzone mit umfassenden Nutzungsmöglichkeiten ein enormer Mehrwert erreicht.

Die in der 1. öffentlichen Auflage aufgelegten Nutzungsbestimmungen basieren alle auf den festgehaltenen Anträgen aus dem Mitwirkungsbeitrag der Grundeigentümerschaft. Teilweise wurden Nutzungsanträge unter «Dienstleistungsnutzungen» zusammengefasst. Die Anforderung die Nutzungsvorgaben grundsätzlich für Wohnnutzungen zu öffnen oder sogar einer Wohnzone zuzuteilen, werden im Kontext der noch nicht allzu lang vergangenen Ablehnung einer Wohnzone als zu risikobehaftet beurteilt. Des Weiteren werden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision keine Flächen neu reinen Wohnzonen zugeteilt. Auch eine Intensivierung der Nutzung aufgrund einer höheren Dichte oder einer Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten erscheint für diesen Ort in diesem Umfeld nicht angemessen.

### Zu Antrag 4:

Gegenüber der in der Mitwirkung publizierten möglichen Höhe auf dem Grundstück mit 11.00m wurde eine Reduktion auf 8.00m vorgenommen, die 3.00m zusätzliche Höhe können mit einem Konkurrenzverfahren erreicht werden, wenn sie als verträglich eingestuft werden. In der Version der Mitwirkung hätte auf die 11.00m Fassadenhöhe trotz Pflicht zu einem Konkurrenzverfahren kein Bonus mehr geholt werden können.

### Weitere Bemerkungen:

Trotz der in der Einspracheverhandlung definierten Anforderung wurde kein Businesskonzept eingereicht, welches als Grundlage für eine allfällige Anpassung hätte dienen können. Begründet wurde dies damit, dass die Erstellung eines Businessplans ohne das Wissen um die definitive Bestimmung der Zone nicht möglich und daher nutzlos sei.

### **9.1.19 Einsprache MAR Immoinvest (2. öffentliche Auflage)**

Einsprache vom 16. Juni 2025 durch MAR Immoinvest AG, mit Sitz in Neuenkirch, Chällenweg 2, 6016 Hellbühl, handelnd durch die Mitglieder des Verwaltungsrates, Herrn Arbnor Gashi, von Neuenkirch, in Neuenkirch, sowie Herrn Rinor Gashi, von Neuenkirch, in Neuenkirch, vertreten durch Dr. iur. Cornelio Zraggen, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Zraggen Rechtsanwälte AG, Alpenstrasse 7, 6004 Luzern.

#### **Anträge (sinngemäss)**

1. Die Grundstücke Nrn. 1093, 1268, 1267, 1266, 1264, 1147, 981, 148, 147, 1323, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 980, 1166, 1089, 155, 156, alle GB Emmen, seien von der «Wohnzone B, W-B, ES II» in die «Wohnzone A, W-A, ES II» umzuzonen.
2. Eventualiter zu Ziff. 1 hiavor sei das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, von der «Wohnzone B, W-B, ES 11» in die «Wohnzone A, W-A, ES II» umzuzonen.
3. Es sei die Bestimmung von Art. 11 Abs. 1 nBZR (2. Öffentliche Auflage vom 19.05.2025 bis 17.06.2025) neu zu redigieren, so dass lediglich 10 Prozent, eventualiter ein durch die Gemeinde zu bestimmender Prozentsatz von unter 30 Prozent, der nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählenden anrechenbaren Grundstücksfläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden darf.
4. Es sei die Bestimmung von Art. 11 Abs. 2 nBZR (2. Öffentliche Auflage vom 19.05.2025 bis 17.06.2025) neu zu redigieren, so dass auch Flächen auf unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, die mindestens 20 cm, eventualiter eine durch die Gemeinde zu bestimmende Höhe von unter 40 cm, durchwurzelbare Schicht haben, zu den in Absatz 1 geforderten 10 Prozent, eventualiter einem durch die Gemeinde zu bestimmenden Prozentsatz von unter 30 Prozent, gerechnet werden können.
5. Art. 67 Abs. 2 nBZR (2. Öffentliche Auflage vom 19.05.2025 bis 17.06.2025) sei ersatzlos zu streichen.
6. Eventualiter zu Ziff. 5 hiavor sei Art. 67 Abs. 2 nBZR (2. Öffentliche Auflage vom 19.05.2025 bis 17.06.2025) neu zu redigieren, so dass auch Geschosse mit Hauptnutzflächen unter dem zulässigen Terrain gemäss Art. 13 Abs. 1 und 3 nBZR liegen dürfen, sofern eine zureichende natürliche Belichtung (Fenster) gewährleistet ist.
7. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
8. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich 8.1 % MWST auf die Parteientschädigung) zu lasten der Gemeinde Emmen

#### **Begründung (sinngemäss)**

Formelles

Anfechtungsobjekt

1 Die Einsprache richtet sich gegen die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen betreffend die Art. 11 Abs. 1 und Abs. 2 nBZR sowie Art. 67 Abs. 2 nBZR und die «Nicht-Umzonung» des Grundstücks Nr. 1089, GB Emmen, von der «Wohnzone B, W-B, ES 11» in die «Wohnzone A, W-A, ES 11» anlässlich der Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Emmen.

#### Legitimation

2 Die Gemeinde legt den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt (§ 61 Abs. 1 PBG). Nach Eingang der Einsprachen versucht die Gemeinde diese gütlich zu erledigen (§ 62 Abs. 1 PBG). Gegebenenfalls ist dabei das Einspracheverfahren bei wesentlichen Änderungen zu wiederholen (§ 62 Abs. 2 PBG).

3 Die Einsprachebefugnis richtet sich nach § 207 PBG. Demnach sind mitunter zur Erhebung von Einsprachen Personen befugt, die an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben (§ 207 Abs. 1 lit. a PBG).

4 Die Anfechtung von Nutzungsplänen wird den Regeln unterzogen, die auch bei Einzelanfechtungsakten gelten. Ein Grundeigentümer, welcher sich im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zur Wehr setzen will, muss die besondere Beziehungsnähe zu dieser haben und aus dem Ergebnis seiner Rechtsvorkehr gegen die von ihm beanstandeten Raumplanungsmassnahmen jeweils einen «praktischen Nutzen» ziehen können. Soweit Raumpläne angefochten werden, sind vorab die Eigentümer des von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks zur Einsprache befugt (vgl. auch LGVE 2012 II Nr. 4 E. 2b).

Alsdann ist zu beachten, dass die Kantone im Anwendungsbereich von Art. 33 RPG die Legitimation zur Ergreifung von Rechtsmitteln im Nutzungsplanverfahren mindestens im gleichen Umfang zu gewähren haben, wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG). Die Einsprache- und Beschwerdelegitimation hat sich entsprechend an der Rechtsprechung zu Art. 89 Abs. 1 BGG zu orientieren. Das Bundesrecht schliesst nicht aus, dass das kantonale Verfahren den Kreis der Beschwerdeberechtigten weiter fasst (vgl. Aemisegger/Haag, Komm. RPG, Rz. 38 zu Art. 33 RPG); es verbietet jedoch, die Einsprache- und Beschwerdelegitimation durch das kantonale Recht in jenem Bereich enger zu ziehen (vgl. Aemisegger/Haag, Komm. RPG, Rz. 45 zu Art. 33 RPG mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung).

6 Die Einsprecherin ist Alleineigentümerin von Grundstück Nr. 1089, GB Emmen (vgl. Beilage 2). Sie hat das betreffende Grundstück im August 2024 erworben. Von den im Rahmen der Ortsplanungsrevision gefassten Formulierungen von Art. 11 nBZR sowie Art. 67 Abs. 2 nBZR ist die Einsprecherin direkt betroffen. Alsdann führt auch die Aufzoning des Grundstücks Nr. 551, GB Emmen, von der «Wohnzone C, W-C, ES II» in die «Wohnzone B, W-B, ES II» zu einer ungleichen Behandlung in Bezug auf das im Alleineigentum der Einsprecherin stehende Grundstück Nr. 1089, GB Emmen. Dieser Umstand musste die Einsprecherin im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage unverhofft zur Kenntnis nehmen. Das Grundstück der Einsprecherin Nr. 1089, GB Emmen, welches im Kern von Emmen an einer Hauptverkehrsachse liegt, soll im Vergleich zum Grundstück Nr. 551, GB Emmen, in der «Wohnzone B, W-B, ES II» verbleiben und untersteht deshalb - nach der Aufzoning von Grundstück Nr. 551, GB Emmen - einer nachteiligen, willkürlichen und rechtsungleichen Zonierung.

7 Aufgrund dieser Umstände ist die Einsprecherin unmittelbar betroffen und hat deshalb an der Änderung der genannten Bestimmungen sowie an der Umzonung des Grundstücks ein schutzwürdiges Interesse. Folgerichtig ist die Einsprecherin ohne Weiteres zur Einsprache legitimiert.

#### Zuständigkeit

8 Nach § 61 Abs. 5 PBG sind Einsprachen im Ortsplanungsverfahren bei der in der öffentlichen Bekanntmachung angegebenen Stelle einzureichen.

9 Gemäss öffentlicher Bekanntmachung der Gemeinde Emmen sind allfällige Einsprachen gegen die Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement innert der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich beim Gemeinderat Emmen einzureichen (§ 61 PBG). Damit ist der Gemeinderat für die Beurteilung der vorliegenden Einsprache sowohl in örtlicher als auch in sachlicher Hinsicht die zuständige Behörde.

10 Die Bestimmung von § 61 PBG findet auch Anwendung, wenn das Einspracheverfahren wiederholt werden muss (§ 62 Abs. 2 PBG).

#### Fristwahrung

11 Die Gemeinde legt den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt (§ 61 Abs. 1 PBG). Die Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der öffentlichen Bekanntmachung angegebenen Stelle einzureichen (§ 63 Abs. 5 PBG). Diese Bestimmung findet auch bei einer zweiten öffentlichen Auflage Anwendung (§ 62 Abs. 2 PBG).

12 Gemäss der öffentlichen Bekanntmachung liegen die Unterlagen vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025 — und damit während 30 Tagen — bei der Gemeindeverwaltung Emmen zur Einsicht auf und können zudem online eingesehen werden. Eingaben sind spätestens am letzten Tag der Frist der zuständigen Behörde selbst oder zu ihren Händen der schweizerischen Post zu übergeben (§ 33 Abs. 2 VRG). Folgerichtig ist die Einsprache mit heutiger Eingabe ohne Weiteres fristwährend.

#### Vollmacht

13 Die Unterzeichneten sind im Anwaltsregister des Kantons Luzern eingetragen und rechtsgehörig bevollmächtigt sowie gemäss Art. 4 BGFA befugt, in der Schweiz Parteien vor den Gerichtsbehörden zu vertreten.

#### Materielles

#### Vorbemerkungen

14 Die Einsprecherin ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 1089, GB Emmen. Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage hat die Einsprecherin mit grosser Verwunderung zur Kenntnis genommen, dass namentlich das Grundstück Nr. 551, GB Emmen, im Bereich des Gestaltungsplanpflichtgebiets «G6 Untere Erlen» von der «Wohnzone C, W-C, ES 11» in die «Wohnzone B, W-B, ES 11» zugeordnet wurde (vgl. Planungsbericht 2. Öffentliche Auflage vom 05.05.2025, S. 40). Alsdann wurden auch die Grundstücke Nr. 202, GB Emmen, von der «Wohnzone B, W-B, ES II» zur «Kernzone C, K-C» zugeteilt (vgl. Planungsbericht 2. Öffentliche Auflage vom 05.05.2025, S. 47). Gleiches gilt auch für das Grundstück Nr. 3781, GB Emmen (vgl. Planungsbericht 2. Öffentliche Auflage vom 05.05.2025, S. 43).

15 Mit diesen Änderungen im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage erfährt das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, ja das gesamte Gebiet rund um das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, eine unhaltbare und sachlich nicht begründete Benachteiligung. Die Aufzoning insbesondere des Gebiets «G6 Untere Erlen» führt - wie in der Folge noch auszuführen sein wird - zu einer gravierenden Ungleichbehandlung der Einsprecherin hinsichtlich des Grundstücks Nr. 1089, GB Emmen. Dieser Umstand stellt eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots dar (Art. 8 Abs. 1 BV). Alsdann verfällt die Gemeinde bei der Zonierung der Grundstücke, wie im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage deutlich wurde - man kann es nicht anders sagen - in Willkür (Art. 9 BV). Die Zonenzuordnung der besagten Grundstücke lässt jegliche sachliche Grundlage vermissen.

Verletzung der Rechtsgleichheitsgebots (Art. 8 Abs. I. BV) sowie des Willkürverbots (Art. 9 BV)



16 Die Gebietseinteilung in der Gemeinde Emmen im Raum «Untere Erlen» und «Sprängimatt» im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage widerspricht zahlreichen Planungsgrundsätzen und ist damit bundesrechtswidrig. Namentlich wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage der gesamte Grundstücksteil von Grundstück Nr. 551, GB Emmen, «G6 Untere Erlen», aufgezont. Mithin untersteht der nordöstliche Grundstücksteil neu dem Zonenregime «Wohnzone B, W-B, ES 11» anstelle der Zonierung «Wohnzone C, W-C, ES 11» (vgl. Beilage 3). Zur Begründung führt die Gemeinde an, dass die Zuteilung des Gestaltungsplanpflichtgebiets G6 zur Wohnzone B «aufgrund der topografischen Lage verträglich» sei (vgl. Planungsbericht 2. Öffentliche Auflage vom 05.05.2025, S. 41).

17 Das betreffende Grundstück Nr. 551, GB Emmen, befindet sich in peripherer Lage zum Zentrum. Umgeben ist der besagte Grundstücksteil nördlich und westlich der Parzelle von Grundstücken, welche sich in der «Wohnzone C, W-C, ES 11» befinden, in welcher nur eine tiefere Ausnützung, Fassadenhöhe und Gesamthöhe zulässig ist. Demgegenüber soll das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, sowie die um das genannte Grundstücke herumliegenden Grundstücke (Grundstücke Nrn. 1093, 1268, 1267, 1266, 1264, 1147, 981, 148, 147, 1323, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 980, 1166, 155, 156, alle GB Emmen), welche gemeinsam bildlich ein «Dreieck» darstellen (vgl. Beilage 4 und 5, rot umrandet) der Wohnzone «Wohnzone B, W-B, ES 11» zugeteilt werden.

18 Die besagten Grundstücke grenzen unmittelbar an die Kernzone an und liegen im Zentrum der Gemeinde. Mithin sind für die betreffenden Gebiete — welche angesichts ihrer Lage unterschiedlicher nicht sein könnten — neuerdings dasselbe Zonenregime, die gleiche Ausnützung wie auch dieselbe Gesamthöhe und Fassadenhöhe anwendbar. Allein schon dieser Umstand ist nicht haltbar und verletzt das Differenzierungsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV).

19 Zu den vorangestellten Tatsachen kommt erschwerend hinzu, dass der streitgegenständliche Teil der Parzelle, welcher neuerdings der Zone «Wohnzone B, W-B, ES II» zugehört, der Gestaltungsplanpflicht untersteht (vgl. Zonenplan Öffentliche Auflage vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025). Folgerichtig können die Grundeigentümer des fraglichen Grundstücks zusätzlich einen Gestaltungsplanbonus hinsichtlich Überbauungsziffer, Fassadenhöhe und Gesamthöhe beanspruchen (vgl. Art. 51 nBZR). Diese Möglichkeit wird sich die Bauherrschaft mit Sicherheit nicht entgehen lassen und vollumfänglich ausschöpfen. Damit wird die künftige Überbauung auf dem Grundstück Nr. 551, GB Emmen, nicht nur sämtliche Bauten auf den umliegenden Parzellen betreffend Höhe und Verdichtung deutlich überragen, sondern wird das betreffende Grundstück auch in rechtsungleicher Weise gegenüber dem Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, und den umliegenden Grundstücken bevorzugt (vgl. Beilage 4 und 5, rot umrandet). Bildlich gesprochen schuf man in Bezug auf das Grundstück Nr. 551, GB Emmen, aus ausnützungstechnischer Sicht eine Insel.

20 Damit steht das Zonenregime auf Grundstück Nr. 551, GB Emmen, und das zulässige Volumen einer künftigen Überbauung in keinem Verhältnis mehr zu Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, sowie den weiteren, genannten Grundstücken, welche mit dem Grundstück Nr. 1089 ein «Dreieck» bilden. Diese Grundstücke sollen trotz der vorgenannten Aufzoning - in der «Wohnzone B, W-B, ES 11» verbleiben. Aufgrund der offensichtlich unterschiedlichen Verhältnisse hätten im gleichen Zug die Parzellen um die Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, der «Wohnzone A, W-A, ES 11» zugeordnet werden müssen. Folglich wird das Grundstück Nr. 551, GB Emmen, welches ohnehin schon aufgrund des Gestaltungsplanbonus von einer sichtbaren baulichen Mehrnutzung profitieren kann, gegenüber dem Grundstück Nr. 1089, GB Emmen (und des gesamten «Dreiecks» hinter der Kernzone), unter Verletzung des Differenzierungsgebots ohne sachlich erkennbaren Grund bevorzugt (Art. 8 Abs. 1 BV). Mit anderen Worten ist die Zonierung von Grundstück Nr. 551, GB Emmen, mit Blick auf Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, schlicht willkürlich (Art. 9 BV). Dies gilt



umso mehr, weil die Gemeinde die Aufzonung damit begründet, dass die Zuordnung von der «Wohnzone C, W-C, ES 11» zur «Wohnzone B, W-B, ES 11» «verträglich» sei. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb auf dem Grundstück Nr. 551, Grundbuch Emmen - das peripher zur Kernzone und zum Zentrum liegt - durch die Zonierung eine bessere Nutzung zulässig sein soll als auf einem zentral gelegenen Grundstück unmittelbar neben der «Kernzone B, K-B, ES111».

21 Erschwerend kommt hinzu, dass das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, bereits heute von den hohen Bauten der nordöstlich angrenzenden «Kernzone B, K-B, ES111» buchstäblich überschattet wird (vgl. Beilage 4 und 5). Dort sind nämlich - im Gegensatz zur «Wohnzone B, W-B, ES 11», in welcher sich das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen zurzeit befindet - Gebäude mit Gesamthöhen von bis zu 20.5 m zulässig (sic!). Zum Vergleich: In der «Wohnzone B, W-B, ES 11» darf die Gesamthöhe gerade einmal maximal 14.0 m betragen. Ferner befinden sich auch sämtliche Grundstücke an vergleichbarer Lage nordwestlich von Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, in der «Wohnzone A, W-A, ES 11» (vgl. Beilage 5, gelb umrandet). Folgerichtig ist eine Aufzonung von der «Wohnzone B, W-B, ES11» in die «Wohnzone A, W-A, ES11» für das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, im Rahmen der rechtsgleichen Behandlung und des Willkürverbots unumgänglich. Diese Aufzonung in die «Wohnzone A, W-A, ES 11» ist nämlich mehr als nur «verträglich». Alle gegenteiligen Auslegungen sind - vor dem Hintergrund, dass jetzt das vom Zentrum entfernte Grundstück Nr. 551, GB Emmen, letztendlich von besseren Bauvorschriften profitiert (vgl. Beilage 3) - schlicht nicht haltbar.

#### Verletzung des kommunalen Siedlungsleitbilds sowie bundesrechtlicher Raumplanungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG)

22 Im Weiteren widerspricht die Aufzonung des Gebiets «G6 Untere Erlen» im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage von der «Wohnzone C, W-C, ES II» in die «Wohnzone B, W-B, ES II» und die Belassung des Grundstücks Nr. 1089, GB Emmen sowie der umliegenden Grundstücke in der «Wohnzone B, W-B, ES II» dem Siedlungsleitbild. Mithin strebt die Gemeinde die Innenverdichtung an, was schon als Leitsatz im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage galt.

23 Die Gemeinde hält im Planungsbericht fest, dass die Innenentwicklung der Aussenentwicklung vorzuziehen ist, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufzufangen (vgl. Planungsbericht 2. Öffentliche Auflage vom 05.05.2025, S. 53). Dieser Grundsatz ist — ungeachtet des Siedlungsleitbilds — auch im Raumplanungsgesetz fest verankert (Art. 1 Abs 2 lit. a" RPG: «die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken»). Alsdann müssen die Planungsbehörden gemäss bundesrechtlichen Grundsätzen kompakte Siedlungen schaffen (Art. 1 Abs 2 lit. b RPG). Ferner sollen Wohngebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3 RPG).

24 Das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, mitsamt den umliegenden Grundstücken (vgl. Beilage 5, rotes Dreieck), sind prädestiniert zur Verdichtung im Zentrum rund um die Kernzone. Demgegenüber ist zur Verdichtung des Zentrums das Grundstück Nr. 551, GB Emmen, welches am Siedlungsrand liegt, ungeeignet. Ferner werden kompakte Siedlungen im Gebiet «G6 Untere Erlen» nun ermöglicht; auf dem Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, im Gegensatz dazu jedoch grundlos blockiert und über die nächsten Jahre verhindert. Auch damit verletzt die Gemeinde Bundesrecht (Art. 8 Abs. 1 BV und Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG).

25 Alsdann ist das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, im Gegensatz zum Grundstück Nr. 551, GB Emmen, schon jetzt optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen (vgl. Beilage 6). Während sich der Fussweg zum Grundstück Nr. 551, GB Emmen, zum Bahnhof im Ortsteil «Gersag» rund 18 Minuten beträgt, ist die Laufzeit vom Grundstück Nr. 1089, GB Emmen zum genannten Bahnhof gerade mal 5 Minuten. Auch damit verletzt die Planungsbehörde mit der Aufzonung des Gebiets «Untere Erlen» und der Beibehaltung der

«Wohnzone B, W-B, ES 11» im Gebiet von Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, Bundesrecht (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG).

#### Art. 11 Abs. 1 und Abs. 2 nBZR

26 Schliesslich wird die Überbaubarkeit des Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, durch die Vorgaben in Art. 11 nBZR weiter erschwert und im Vergleich zum vorgenannten Grundstück Nr. 551, GB Emmen, dadurch benachteiligt. Diese Bestimmung ist denn auch mit dem Grundsatz der Innenentwicklung nicht vereinbar. Mithin wird durch diese Bestimmung gerade eine solche angestrebte Innenverdichtung verunmöglicht.

27 Dass gemäss Art. 11 Abs. 1 nBZR in den «Wohnzonen W-A», «W-B» und «W-C», der Speziellen Wohnzone sowie den Wohn- und Arbeitszonen 40 Prozent der nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählenden Fläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden dürfen, ist klar zu hoch und auch sachlich nicht begründet. Eine solche Vorgabe verletzt Bundesrecht (Art. 8 Abs. 1 BV und Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Die Fläche, welche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden darf, ist auf 10 Prozent, eventualiter einen durch die Gemeinde zu bestimmenden Prozentsatz von unter 30 Prozent, festzusetzen.

28 Dasselbe gilt für die Bestimmung von Art. 11 Abs. 2 nBZR: Die Vorgabe, wonach lediglich Flächen auf unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, die mindestens 1.00 m durchwurzelbare Schicht haben, zu den in Abs. 1 von Art. 11 nBZR geforderten 40 % gerechnet werden dürfen, entbehren jeglicher Grundlage und stehen ebenfalls einer Innenverdichtung entgegen.

29 Art. 11 Abs. 2 nBZR ist dahingehend anzupassen, dass auch Flächen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, die mindestens 20 cm, eventualiter eine durch die Gemeinde zu bestimmende Höhe von unter 40 cm, durchwurzelbare Schicht haben, zu den in Abs. 1 von Art. 11 nBZR geforderten 10 Prozent, eventualiter einem durch die Gemeinde zu bestimmenden Prozentsatz von unter 30 Prozent, gerechnet werden können.

#### Art. 67 Abs. 2 nBZR

30 Es erschliesst sich nicht, weshalb Gebäude mit Hauptnutzflächen nicht unter dem zulässigen Terrain gemäss Art. 13 Abs. 1 und 3 nBZR liegen dürfen sollen. Die Besorgnis der Gemeinde, wonach damit verhindert werden solle, dass Stockwerke mit Wohn- und Arbeitsräumen andernfalls eingegraben würden, um ein weiteres Geschoss zu realisieren, ist unbegründet (vgl. BZR erläutert 2. Öffentliche Auflage vom 5. Mai 2025). Dem kann nämlich Abhilfe geschaffen werden, indem Art. 13 Abs. 1 und 3 nBZR so gefasst werden, dass eine natürliche Belichtung wie Fenster oder dergleichen vorhanden sein müssen. Damit kann die Wohnhygiene jederzeit gewährleistet werden (§ 152 ff. PBG), ohne dass die Grundeigentümer in der zulässigen Höhe (Art. 20 nBZR) unverhältnismässig eingeschränkt werden. Alsdann kann auch der Innenverdichtung - wie in den vorangestellten Ausführungen betont - durch die maximale Ausnützung des Grundstücks Rechnung getragen werden, sofern die Grundsätze der Wohnhygiene eingehalten sind.

31 Die Bestimmung Art- 67 Abs. 2 nBZR ist sodann sachfremd. Die Gemeinde versucht damit, die Gebäudehöhe über die Wohnhygiene zu steuern. Damit werden die Bestimmungen zur Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 20 nBZR) über ein sachfremdes Kriterium eingeschränkt. Dieses Vorgehen ist nicht haltbar, zumal sich das Kriterium der Wohnhygiene mit der Vorgabe von Fenstern / Belichtung verhältnismässig entschärfen lässt. Sofern der Artikel also nicht gänzlich weggelassen wird, weil er seinen Zweck verfehlt, ist Art. 67 Abs. 2 nBZR so zu entschärfen, dass die Geschosse mit Hauptnutzflächen unter dem zulässigen Terrain gemäss Art. 13 Abs. 1 und 3 nBZR liegen dürfen, sofern eine zureichende natürliche Belichtung (Fenster) gewährleistet ist.

#### Fazit

32 Angesichts der vorangestellten Ausführungen ist erstellt,

- dass sich das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, im Zentrum und (nordöstlich) angrenzend an die «Kernzone B, K-B, ES III» sowie mittelbar umgeben (nordwestlich) von der «Wohnzone A, W-A, ES II» befindet;
- dass die Aufzoning des Grundstücks Nr. 551, GB Emmen, in die «Wohnzone B, W-B, ES II» und die gleichzeitige Beibehaltung des Grundstücks Nr. 1089, GB Emmen, in der «Wohnzone B, W-B, ES II», das Differenzierungsgebot verletzt (Art. 8 Abs. 1 BV);
- dass die Zonenzuteilung der genannten Grundstücke daher willkürlich ist (Art. 9 BV);
- dass die Zonenzuteilung sodann den übergeordneten Raumplanungsgrundsätze und damit Bundesrecht widerspricht;
- und dass die Grundstücke Nrn. 1093, 1268, 1267, 1266, 1264, 1147, 981, 148, 147, 1323, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 980, 1166, 1089, 155, 156, alle GB Emmen, eventualiter nur das Grundstück Nr. 1089, GB Emmen, der «Wohnzone A, W-A, ES II» zuzuordnen ist.
- dass die Bestimmungen von Art. 11 nBZR und Art. 67 nBZR bundesrechtswidrig und daher antragsgemäss anzupassen sind.

### **Antrag des Gemeinderates**

Es wird **Nichteintreten** beantragt.

Aus diesem Grund wurde keine Einspracheverhandlung geführt.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die Anträge richten sich gesamthaft gegen Inhalte, die nicht Bestandteil der 2. öffentlichen Auflage waren.

## **9.1.20 Einsprache Hans Müller-Bächler GmbH**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch die Hans Müller-Bächler GmbH mit Sitz in Emmen, Rosenau, 6032 Emmen, handelnd durch Herrn Johann Müller, Geschäftsführer und Gesellschafter und Frau Elsa Müller-Bächler, Gesellschafterin, je mit Einzelunterschrift, vertreten durch Dr. iur. Cornelio Zraggen, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Zraggen Rechtsanwälte AG, Alpenstrasse 7, 6004 Luzern.

### **Anträge (sinngemäss)**

1. Es sei auf die öffentlich aufgelegte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen (Zonenplanrevision und Änderung des Bau- und Zonenreglements), Stand 29. April 2024, nicht einzutreten.
2. Eventualiter zu Ziff. 1 hiavor
  - 2.1. sei der Zonenplan (1:5000) sowie die Änderung im Bau- und Zonenreglement, Anhang 1, Stand 29. April 2024, aufzuheben, soweit das Grundstück Nr. 259 GB Emmen der Zweckbestimmung «Oez-A» zugeordnet wird.
  - 2.2. sei die öffentlich aufgelegte Änderung des Bau- und Zonenreglements, Stand 29. April 2024, Anhang 6 lit. a, betreffend die Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 96 «Rosenau» vom 28. März 2001 abzuweisen.

3. Eventualiter zu Ziff. 2 hiavor sei die gesamte Grundstücksfläche des Grundstücks Nr. 259 GB Emmen, welche der Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau zugeordnet ist, eventualiter eine noch festzulegende Teilfläche, in eine 4-geschossige Wohnzone W4 umzuzonen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich 8.1 % MWST) zulasten der Gemeinde Emmen.

## **Begründung (sinngemäss)**

### Einleitende Bemerkungen

12. Die Gemeinde Emmen hat betreffend das Grundstück Nr. 259 GB Emmen trotz aktueller Gesamtrevision der Ortsplanung bundesrechtswidrig eine «Teilzonenplanrevision» durchgeführt. Der Einwohnerrat hat die «Teilzonenplanrevision» mit Beschluss vom 14. Mai 2024 verabschiedet. Die Einsprecherin hat diesen Beschluss mit Verwaltungsbeschwerde vom 3. Juni 2024 beim Regierungsrat des Kantons Luzern angefochten.

13. Der Gemeinderat hat die Einsprecherin bzw. deren Organe über all die Jahre mit etwelchen Ausreden hingehalten. Aufgrund des rechtswidrigen Beschlusses des Einwohnerrats vom 14. Mai 2024 sowie der vorliegend streitgegenständlichen Gesamtrevision der Ortsplanung droht nun der Einsprecherin irgendwann die Enteignung ihres Grundstücks, zumal mit der rechtswidrig beschlossenen Teilzonenplanrevision «Rosenau» dem Gemeinderat zu allem Überdross noch das Enteignungsrecht nach § 48 Abs. 3 PBG eingeräumt worden ist.

14. Wie nachfolgend dargelegt wird, ist es nicht nur per se rechtswidrig, die Teilzonenplanrevision «Rosenau» von der «Gesamtrevision der Ortsplanung» auszuklammern. Das Vorgehen der Gemeinde Emmen entbehrt erst recht jeglicher Grundlage, wenn nun im Rahmen der «Gesamtrevision der Ortsplanung» und nicht etwa in der bereits erfolgten bundesrechtswidrigen «Teilzonenplanrevision» Rosenau betreffend das Grundstück Nr. 259 GB Emmen der «Gestaltungsplan Nr. 96» aufgehoben werden soll (vgl. nBZR Anhang 6 lit. a, Nr. 96). Des Weiteren soll das Grundstück der Einsprecherin, welches innerhalb der bundesrechtswidrig vorgenommenen Umzonung für öffentliche Zwecke der konkreten Nutzung «Schule, Sport, Freizeit, Kultur» zugeordnet worden ist, nun innerhalb der Gesamtrevision auch weiteren Nutzungen im öffentlichen Interesse («OeZ-A: Kultur, Schule, Sport, Freizeit, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse») zugänglich gemacht werden (vgl. nBZR, Anhang 1: OeZ-A). Mithin beabsichtigt der Gemeinderat im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung treuwidrig auf einmal auf dem Grundstück der Einsprecherin sogar weitere öffentliche Nutzungen zuzulassen. Die durch den Gemeinderat propagierte «Schulnutzung» stellt wohl bloss einen Vorwand dar. Dies wäre denn aufgrund der erlebten Vorgeschichte für die Einsprecherin denn auch nicht weiter erstaunlich.

15. Vor diesem Hintergrund ist die der Gesamtrevision vorgezogene «Teilzonenplanrevision» Rosenau nichts anderes als eine Farce. Der Gemeinderat hat wohl oder übel vollends die Orientierung verloren. Anders lässt sich nicht erklären, weshalb der Gemeinderat namentlich die nun (bestrittene) Aufhebung des «Gestaltungsplans Nr. 96» nicht etwa innerhalb der rechtswidrig veranlassten «Teilzonenplanrevision» Rosenau, sondern nun im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vornehmen will.

16. Diese Vorgehensweise des Gemeinderates Emmen entbehrt (mit Verlaub) jeglichem Rechtsverständnis und ist unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten nicht haltbar; besonders unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass der Gemeinderat Emmen unter anderem auch das von der Einsprecherin am 7. September 2009 gestellte Umzonungsgesuch bis dato nicht förmlich behandelt hat. Diese Untätigkeit stellt eine formelle Rechtsverweigerung dar (Art. 29 Abs. 1 BV; BGE 144 11 184 ff., S. 192, E. 3.1).

17. Die Einsprecherin wird diesbezüglich aufsichtsrechtliche Schritte gegen die verantwortlichen Gemeinderäte prüfen. Dieses gemeinderätliche Verhalten grenzt an einen Skandal. Selbst das Bundesgericht brachte für die Verärgerung der Einsprecherin im Urteil vom 14. Januar 2022 betreffend «Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Herdschwand bzw. Bebauungsplan Neuschwand» bekanntlich durchaus Verständnis auf (vgl. BGer 1C\_682/2020 vom 14.01.2022 E. 6.4: [...] die Verärgerung der Beschwerdeführerin über die aus ihrer Sicht überlange Dauer der entsprechenden Diskussionen mit der Gemeinde nachvollziehbar ist [...]).

#### Unzulässiges Ausklammern des Gebiets Rosenau aus der Gesamtrevision der Ortsplanung

##### Einzelparzellenbezogene «Teilrevision» ist bundesrechtswidrig

18. Die Nutzungsplanung hat aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus zu erfolgen (vgl. Art. 1 und 2 RPG; BGE 118 Ia 165 ff., S. 172, E. 3c; BGE 116 Ia 339 ff., S. 342 f., E. 3b/bb). Zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ist daher ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Zwar kann die kommunale Nutzungsplanung für einen Teil des Gemeindegebiets oder gar für eine einzelne Liegenschaft gesondert erfolgen. Derartige Sondernutzungsordnungen dürfen jedoch nicht isoliert erlassen werden. Sie dürfen nicht aus dem planerischen Gesamtkonzept herausgerissen werden (vgl. statt vieler auch BGer 1P.21/2005 / 1P.23/2005 vom 6. Oktober 2005; ZBI 103/2002 S. 579 E. 3a)

19. Im Rahmen der Nutzungsplanung haben sich die Planungsbehörden an den Zielen und Grundsätzen zu orientieren, die sich insbesondere aus Art. 1 und 3 RPG sowie Art. 15 RPG wie auch aus dem kantonalen Recht ergeben. Eine Ausrichtung auf diese Ziele allein genügt allerdings nicht. Bei der Durchführung einer Planung müssen alle Interessen, seien es öffentliche oder private, beachtet werden. Neben den Planungsgrundsätzen sind auch die konkreten für den einzelnen Fall massgebenden Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen (BGE 124 II 391 ff., S. 395 f., E. 4; BGE 119 Ia 362 ff., S. 372, E. 5a; BGE 115 Ia 350 ff., S. 353, E. 3d; Art. 2 und 3 RPV).

20. Wie bereits einleitend dargelegt, wollte der Gemeinderat Emmen das Gebiet Rosenau von der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Emmen ausklammern und eine Teilzonenplanänderung verabschieden. Schon allein diese vermeintliche Ausklammerung stellt eine Verletzung der raumplanerischen Ziele und Grundsätze gemäss Art. 1 ff. RPG dar. Dies gilt jedoch umso mehr, wenn diese «Teilrevision» Rosenau nicht einmal sämtliche relevante Punkte regelt, sondern ein Teil davon — namentlich die Aufhebung des Gestaltungsplans — wiederum in der Gesamtortsplanungsrevision behandelt wird. Dies ist gerade Beweis dafür, dass ein «Ausklammern» in der vorliegenden Konstellation erst recht bundesrechtswidrig ist.

21. Die verschiedenen Planungsziele und Planungsgrundsätze gemäss den vorgenannten Bestimmungen stellen namentlich Wertungsgesichtspunkte dar, die im Einzelfall der Harmonisierung bedürfen, wobei auch weitere öffentliche und private Interessen zu berücksichtigen sind (vgl. BGE 134 II 97 ff., S. 99 f., E. 3.1; BGer 1C\_442/2019 vom 17. Juni 2020, E. 2.4; BGer 1C\_157/2014 vom 4. November 2015, E. 3.3, in: ZBI 117/2016 S. 444).

22. Bei raumwirksamen Massnahmen ist stets eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Des Weiteren hat die Nutzungsplanung aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus zu erfolgen (vgl. Art. 1 und 2 RPG; BGE 118 Ia 165 ff., S. 172, E. 3c; BGE 116 Ia 339 ff., S. 342 f., E. 3b/bb). Eine den Zielen und Planungsgrundsätzen entsprechende Planung wird vereitelt, wenn trotz offensichtlicher Konflikte zwischen verschiedenen raumrelevanten Interessen (private Interesse der Einsprecherin an der Einzonung ihres Grundstücks aufgrund behördlicher Zusicherung und den «öffentlichen» Interessen) eine einzelparzellenbezogene Teilrevision durchgeführt wird. Das gilt besonders dann, wenn gleichlaufend eine

Gesamtrevision der Ortsplanung im Gang ist. In diesem Fall rechtfertigt sich ohnehin keine Teilzonenplanrevision. Vielmehr ist in einem solchen Fall die Revision sämtlicher betroffenen Pläne gemäss Art. 21 Abs. 1 RPG zu verlangen (vgl. statt vieler auch BGer 1P.402/2002 vom 13. Dezember 2002 E. 3.2).

23. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass im Rahmen der «Teilzonenplanrevision» Rosenau für den angeblichen (bestrittenen) Bedarfsnachweis an «Schulraum» pro forma auf die Grundstücksnutzung der umliegenden «Schulareale» eingegangen worden ist. Es gilt an dieser Stelle zu erwähnen, dass andere Grundstücke, welche bereits heute in der öffentlichen Zone liegen, gerade nicht Gegenstand der Teilzonenplanrevision waren. Entsprechend war zum Vornherein ausgeschlossen, dass an der Nutzung dieser betreffenden Grundstücke etwas geändert wird. Des Weiteren wurden - abgesehen vom Grundstück Nr. 259 GB Emmen der Einsprecherin - keine weiteren Grundstücke evaluiert, welche für die angebliche in den kommenden Jahren ansteigende (bestrittene) Schülerzahl als Schulraum nützlich gemacht werden könnten, insbesondere auch nicht in den Siedlungsgebieten, welche erst gerade vor kurzem neu überbaut worden sind («Überbauung Grünenmatt an der Reuss»). Vielmehr führte die Gemeinde Emmen in Bezug auf das Grundstück Nr. 259 GB Emmen der Einsprecherin eine einzelparzellenbezogene Teilrevision durch. Alsdann wurden die privaten Interessen der Einsprecherin im Rahmen der Nutzungsplanung ihres Grundstücks nicht mitberücksichtigt, sondern vielmehr totgeschwiegen. Dies stellt eine Verletzung von Art. 3 RPV dar.

24. Der Gemeinderat Emmen hat über den Kopf der Einsprecherin über die künftige Nutzung deren Grundstücks entschieden und namentlich keine Interessenabwägung vorgenommen. Eine einseitige Interessengewichtung - ohne auf die privaten Interessen der Grundeigentümer einzugehen - verstösst im Rahmen der Nutzungsplanung klarerweise gegen die elementaren Grundsätze des Raumplanungsrechts (vgl. Art. 1 ff. RPG; Art. 3 RPV).

25. Die Gemeinde Emmen verfügt denn auch über diverse Landreserven, welche bereits heute in der öffentlichen Zone liegen. Es kann an dieser Stelle auf die Grundstücke Nr. 219 und 2444, beide GB Emmen, verwiesen werden. Diese Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz zum Grundstück Nr. 259 GB Emmen der Einsprecherin. Des Weiteren weisen die Grundstücke der Gemeinde Emmen auf der «Herdschwand» eine Grösse von über 23'473 m<sup>2</sup> (Grundstück Nr. 2444) bzw. 105'047 m<sup>2</sup> (Grundstück Nr. 219) auf. Die vorgenannten Grundstücke weisen für die beabsichtigte «Schulnutzung» im Vergleich zum Grundstück Nr. 259 GB Emmen der Einsprecherin sogar die bessere Eignung auf (vgl. Beilage 4: Ziff. 6.1.4). Des Weiteren ist es für die Gemeinde Emmen von grossem Vorteil, dass diese Grundstücke bereits im Eigentum der Gemeinde Emmen stehen und daher schnell für die angeblich benötigte Schulnutzung nützlich gemacht werden können bzw. bereits heute der Schulnutzung dienen (sic!).

26. Dass auf der «Herdschwand» eine Schulanlage realisierbar ist, anerkannte auch der Gemeinderat Emmen im Rahmen der bundesrechtswidrig vorgenommenen «Teilzonenplanrevision» Rosenau (vgl. Beilage 4: Ziff. 6.2). Der Gemeinderat wendet aber ein, dass es zu einer grossen «Ballung an Klassen» führen würde, wenn die beiden Grundstücke der Gemeinde Emmen auf der «Herdschwand» überbaut würden. Inwiefern sich dies bei einer Schulanlage auf der «Rosenau» anders gestalten würde, ist nicht ersichtlich. Das Grundstück Nr. 259 GB Emmen der Einsprecherin befindet sich in unmittelbarer Gehdistanz zu den beiden Grundstücken der Gemeinde Emmen auf der «Herdschwand». Mit anderen Worten würde dieser Einwand des Gemeinderates Emmen betreffend die grosse «Ballung» auch auf das Grundstück der Einsprecherin zutreffen. Ganz abgesehen davon, ist es gerade von Vorteil, wenn die entsprechenden Schulanlagen konzentriert und nicht zerstückelt über mehrere Grundstücke gebaut werden. Mit anderen Worten könnten mit einem

Ausbau der bereits bestehenden Schulanlage im Gebiet «Gersag» bzw. einem Neubau auf der «Herdschwand» fraglos auch Synergien genutzt und Kosten eingespart werden.

27. Die durch den Gemeinderat Emmen gegenteilig vorgenommene Raumplanung ist auch in dieser Hinsicht nicht sachlich begründet, sondern schlicht willkürlich und damit unhaltbar, zumal keine sachlichen Gründe auszumachen bzw. die durch die Gemeinde Emmen vorgetragenen Argumente bloss vorgeschoben und sachfremd sind (Art. 9 BV). Des Weiteren vermag der Gemeinderat Emmen nicht aufzeigen, weshalb die Gemeinde nebst den beiden vorgenannten Grundstücken Nrn. 219 und 2444, beide GB Emmen, auf der «Herdschwand» weitere Landreserven benötigen bzw. die bereits vorhandenen Reserven nicht reichen würden. Der Gemeinderat Emmen fügt in dieser Hinsicht lediglich an, dass «neben den schulischen Bedürfnissen [...] im Bereich Gersag mit der Entwicklung des Verkehrsknotens Gersag, den Verwaltungsbauten und anderen bestehenden öffentlichen Nutzungen wie den Sportanlagen und dem Le Théâtre auch zukünftig Weiterentwicklungen an [stehen], weshalb das Gebiet Herdschwand eine wichtige langfristige Landreserve für verschiedene Nutzungen bleiben soll». Welche Nutzung dies konkret sein soll, führt der Gemeinderat Emmen nicht weiter aus (vgl. Beilage 4: Ziff. 6.2), und ob solche anderweitigen öffentlichen Nutzungen überhaupt inmitten einer Schulanlage sinngemäss wären, darüber schweigt sich der Gemeinderat Emmen ebenso aus. Alsdann ist auch nicht erkennbar, welche Landreserven für diese angeblichen «weiteren öffentlichen Nutzungen» in absehbarer Zeit benötigt werden. Die durch den Gemeinderat Emmen angesprochenen weiteren öffentlichen Nutzungen stellen einen blossen Vorwand dar, um auf dem Grundstück Nr. 259 GB Emmen der Einsprecherin eine öffentliche Nutzung für eine Schulanlage rechtfertigen zu können. Dass es jedoch lebensfremd wäre, inmitten der beiden Schulanlagen «Gersag» und «Rosenau» eine dritte Art «öffentliche Nutzung» vorzusehen, sollte selbst dem Gemeinderat Emmen bewusst sein, zumal ein solches Vorgehen aus raumplanerischer Sicht kaum sinnvoll und begründbar wäre.

28. Schliesslich würde die Gemeinde Emmen gut daran tun, auch bei den Grundstücken in der öffentlichen Zone eine innere Verdichtung zu prüfen. Die innere Verdichtung gilt nicht nur für Bauland, sondern auch für die Grundstücksflächen in öffentlichen Zonen. Mithin haben auch die Gemeinwesen dafür zu sorgen, dass sie mit dem Boden haushälterisch umgehen (Art. 1 Abs. 1 RPG). Die verschiedenen Planungsziele und Planungsgrundsätze gelten mitunter auch für die Gemeinwesen bzw. für diese erst recht.

29. Zusammenfassend kann somit an dieser Stelle festgehalten werden, dass aufgrund der (unvollständigen) Ausklammerung des Gebiets «Rosenau» von der der Gesamtrevision der Ortsplanung gravierende formelle wie materielle Verfahrensmängel vorliegen. Ein derartiges Vorgehen, wie dies nun der Gemeinderat eingeschlagen hat, widerspricht jeglichem Rechtsverständnis. Auf die Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision darf nicht eingetreten werden, solange die Teilzonenplanrevision «Rosenau» nicht vollständig in die Gesamtrevision implodiert wird.

#### Verletzung des Koordinationsgrundsatzgrundsatzes nach Art. 25a RPG

30. Es ist nicht zulässig, während laufender Gesamtrevision der Ortsplanung ohne sachlichen Grund parallel eine Teilrevision durchzuführen. Dies gilt besonders dann, wenn eine solche «Teilrevision» nur der Verschleierung der wahren Absichten dienen soll. Es kann an dieser Stelle auf die nachfolgenden Ausführungen hingewiesen werden (vgl. Rz. 40 ff. hiernach).

31. Dass mit der Teilrevision «Rosenau» vorschnell der Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen vorgegriffen worden ist, zeigt schliesslich auch der Umstand, dass der «Gestaltungsplan Nr. 96» betreffend das Grundstück Nr. 259 GB Emmen der Einsprecherin erst im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden soll (vgl. nBZR, Anhang 6 lit. a, Nr. 96). Ein solches inkonsistentes Vorgehen ist zum Vornherein komplett sinnwidrig.



32. Des Weiteren soll das Grundstück der Einsprecherin welches innerhalb der bundesrechtswidrig vorgenommenen Teilrevision bzw. Umzonung für öffentliche Zwecke der konkreten Nutzung «Schule, Sport, Freizeit, Kultur» zugeordnet worden ist (vgl. Teilzonenplanrevision / revidiertes des Bau- und Zonenreglement), nun innerhalb der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Emmen auch einmal weiteren Nutzungen im öffentlichen Interesse («OeZ-A: Kultur, Schule, Sport, Freizeit, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse») zugänglich gemacht werden (sic!). Mit anderen Worten soll die Grundstücksnutzung - noch der vorschnellen und bundesrechtswidrigen Teilzonenplanrevision - bereits einer nächsten «Revision» unterzogen werden, obwohl erstere Umzonung nicht einmal rechtskräftig ist. Auch dieses Vorgehen entbehrt jeglichem Rechtsverständnis und ist klarerweise bundesrechtswidrig, zumal dieses Vorgehen gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 PBG) sowie der Rechtssicherheit verstösst.

Eine Gesamtrevision der Ortsplanung soll gerade einer umfassenden Überprüfung und Anpassung der verschiedenen Instrumente, Gebiete und Inhalte dienen. Eine rasche Folge mehrerer «Kleinrevisionen» soll dadurch gerade vermieden werden. Dies wird durch den Gemeinderat Emmen in aller Deutlichkeit verkannt.

33. Sollte wider Erwarten die «Teilzonenplanrevision» Rosenau zulässig sein, was mit Vehemenz in Abrede gestellt wird, so hätte zumindest auch in jenem Verfahren der Gestaltungsplan betreffend das Grundstück Nr. 259 GB Emmen (Sonderbauzone) aufgehoben werden müssen. Dies war jedoch klarerweise nicht der Fall. Vielmehr soll dieser Gestaltungsplan - wie auch die übrigen Gestaltungspläne auf dem Gemeindegebiet - im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt bzw. gegebenenfalls aufgehoben werden.

34. Es versteht sich von selbst, dass namentlich das Grundstück Nr. 259 GB Emmen nicht in eine «öffentliche Zone» umgezont werden kann, solange gleichzeitig auf dem betreffenden Grundstück noch ein Gestaltungsplan Nr. 96 gilt, welcher eine Nutzung des Grundstücks zulässt, die in einer öffentlichen Zone nicht zulässig wäre. Mit anderen Worten steht auch die Umzonung des Grundstücks Nr. 259 gemäss dem angefochtenen Beschluss des Einwohnerrats vom 14. Mai 2024 in einem diametralen Widerspruch zu diesem Gestaltungsplan Nr. 96, welcher im Rahmen der bundesrechtswidrigen Teilzonenplanrevision nicht einmal aufgehoben worden ist und nun Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung ist. Gegen die Aufhebung des betreffenden Nutzungsplans wird sich die Einsprecherin mit letzter Konsequenz zur Wehr setzen.

35. Ein solches Verhalten verdient unter Verweis auf die nachfolgenden Ausführungen zum Vornherein keinen Rechtsschutz. Das Vorgehen des Gemeinderates Emmen verletzt einmal mehr diametral den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 2 BV). Alsdann haben die Behörden gemäss Art. 25a Abs. 3 RPG auch im Rahmen der Nutzungsplanverfahren die Grundsätze der Verfahrenskoordination zu beachten. Gemäss Art. 25a Abs. 2 RPG haben die zuständigen Behörden unter anderem dafür zu sorgen, dass die raumplanungsrechtlichen Anordnungen aufeinander abgestimmt werden.

36. Aus diesem Grundsatz der Verfahrenskoordination folgt denn auch, dass insbesondere die Gesuchsunterlagen gemeinsam öffentlich aufzulegen sind. Davon kann im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden, wenn namentlich die Teilrevision betreffend das Gebiet Rosenau separat aufgelegt wird und gleichzeitig jedoch der Gestaltungsplan Nr. 96 nicht in demselben Verfahren, sondern nun innerhalb der Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben werden soll.

37. Der Gemeinderat Emmen hat damit den Anwendungsbereich von Art. 25a RPG grundlegend verkannt. Mithin verstösst das Vorgehen der Gemeinde Emmen auch gegen die Verfahrensgrundsätze im Rahmen der Nutzungsplanung gemäss Art. 25a RPG. Alsdann kann es nicht angehen, dass die Einsprecherin sich in einer Vielzahl von Verfahren zur Wehr setzen muss. Diese Mehrstufigkeit an unterschiedlichen Verfahren soll durch den Grundsatz der Verfahrenskoordination gemäss Art. 25a RPG gerade verhindert werden. Die



komplett missglückte Raumplanung der Gemeinde Emmen wird zu einer massiven Verzögerung führen und einen langwierigen Rechtsstreit nach sich ziehen.

«Teilzonenplanrevision» Rosenau weder zeitlich noch sachlich gerechtfertigt

38. Der Gemeinderat Emmen soll sich damals zu einer vorgezogenen (bundesrechtswidrigen) «Teilzonenplanrevision» durchgerungen haben, weil die «Gegenwehr der Grundeigentümerschaft [Einsprecherin] das Verfahren wesentlich verzögern könnte». Aus diesem Grund habe der Gemeinderat entschieden, «dieses Verfahren aus der Gesamtrevision auszukoppeln und vorzuziehen». Des Weiteren «soll mit der Diskussion im Einwohnerrat ein weiteres Zeichen gesetzt werden, dass die Voraussetzungen, dieses Gebiet in eine Wohnzone umzuzonen, nicht gegeben sind».

39. Es bedarf wohl an dieser Stelle keiner näheren Begründung, dass diese Argumente keinesfalls eine «Teilzonenplanrevision» zu begründen vermögen. Das gilt besonders dann, wenn die Gesamtrevision der Ortsplanung gleichzeitig öffentlich aufgelegt ist. Zu einer «Verzögerung» kommt es nun auch jetzt, weil die Einsprecherin selbstredend nicht resignieren und sich mit letzter Konsequenz gegen die unfaire Behandlung des Gemeinderates in all den Jahren zur Wehr setzen wird.

Aufgrund der Tatsache, dass es die Gemeinde Emmen nicht einmal fertigbrachte, sämtliche Aspekte betreffend die Nutzungsplanung des Grundstücks Nr. 259 GB Emmen der Einsprecherin aus der Gesamtrevision der Ortsplanung auszuklammern, kommt es nun sogar erst recht zu einer massiven Verzögerung.

40. Mit anderen Worten wird aufgrund der Verletzung des Koordinationsgrundsatzes gemäss Art. 25a RPG die bundesrechtswidrige «Teilzonenplanrevision» Rosenau sogar zu einem doppelspurigen Verfahren. Entsprechend kann denn auch nicht die Rede davon sein, dass es aus der Sicht der Gemeinde Emmen besonders «dringlich» ist. Diesfalls hätte die Gemeinde Emmen gut daran getan, ihre Vorgehensweise sorgfältig zu prüfen und entsprechend festzulegen. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass in zeitlicher Hinsicht keine «Dringlichkeit» ausgemacht werden kann. Dieses angebliche Argument für eine «Teilzonenplanrevision» ist nur vorgeschoben, weil andere sachliche Gründe inexistent sind. Dass der Landbedarf für Schulanlagen durch den Gemeinderat Emmen nur einen Vorwand darstellt und vorgeschoben ist, zeigt denn auch der Umstand, dass nun im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung das Grundstück Nr. 259 GB Emmen der Einsprecherin auf einmal auch weiteren Nutzungen im öffentlichen Interesse («OeZ-A: Kultur, Schule, Sport, Freizeit, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse») zugänglich gemacht werden soll (sic!). Mithin versucht der Gemeinderat Emmen über die Hintertür die zulässige Nutzung des Grundstücks, welches gemäss dem angefochtenen und rechtswidrigen Beschluss vom 14. Mai 2024 der öffentlichen Zone zugeteilt werden soll, auf weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse zu erweitern. Einmal mehr fühlt sich die Einsprecherin durch den Gemeinderat Emmen schlicht hintergangen. Dieses Vorgehen verstösst sodann gegen den Grundsatz von Treu und Glauben gemäss Art. 5 Abs. 3 BV.

41. Alsdann verfängt auch das Argument des Gemeinderates Emmen nicht, dass mit der Teilzonenplanrevision «ein weiteres Zeichen gesetzt werden [soll], dass die Voraussetzungen, dieses Gebiet in eine Wohnzone umzuzonen, nicht gegeben sind» (vgl. Beilage 4: Ziff. 3). Auch mit diesem Argument vermag der Gemeinderat keine Dringlichkeit zu begründen, bzw. eine vorzeitige «Teilrevision» des Gebiets Rosenau rechtfertigen. Ein solches angebliches «Zeichen» hätte der Gemeinderat Emmen auch abgeben können, wenn er die Nutzungsplanung des Grundstücks der Einsprecherin im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung abgehandelt hätte. Auch diesem Argument ist jegliche Sachlichkeit abzusprechen. Die «Teilrevision» Rosenau ist und bleibt bundesrechtswidrig. Die Nutzungsplanung hat aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus zu erfolgen (vgl. Rz. 22 ff. hiavor).

42. Des Weiteren stellt die Aussage des Gemeinderates Emmen im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat, wonach die Entkoppelung aus der Revision der Ortsplanung der Grundeigentümerschaft die notwendige Planungssicherheit geben würde, den blanken Hohn dar (vgl. Beilage 4: Ziff. 4.6). Das ist keinesfalls so. Im Gegenteil: Der Gemeinderat Emmen hat über den Kopf der Einsprecherin hinweg geplant und lässt diese auch in Zukunft wortwörtlich im Regen stehen. Der Einsprecherin wird eine künftige Nutzung des Grundstücks schlicht verunmöglicht, wenn nun sogar noch der Gestaltungsplan aufgehoben werden soll. Dies stellt einen gravierenden Einschnitt in die Eigentumsfreiheit dar (Art. 26 BV). Es kann diesbezüglich auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen werden (vgl. Rz. 45 hiernach).

43 Schliesslich sei der Hinweis erlaubt, dass selbst bei der «Deponie Häliswil» die Zonenänderung im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (sic!) behandelt wird. Insofern ist nicht einsehbar, weshalb dies nicht in Bezug auf die Zonenänderung für das streitgegenständliche Grundstück der Einsprecherin gelten soll. Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist die «Teilzonenplanrevision» des Gemeinderates Emmen in Bezug auf die Nutzungsplanung des Grundstücks Nr. 259 GB Emmen offensichtlich rechtswidrig.

44 Zusammenfassend sei an dieser Stelle entsprechend nochmals vermerkt, dass aufgrund der (unvollständigen) Ausklammerung des Gebiets «Rosenau» von der Gesamtrevision der Ortsplanung gravierende formelle wie materielle Verfahrensmängel vorliegen. Ein derartiges Vorgehen, wie dies nun der Gemeinderat eingeschlagen hat, widerspricht jeglichem Rechtsverständnis. Auf die Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision darf nicht eingetreten werden, solange die Teilzonenplanrevision «Rosenau» nicht vollständig in die Gesamtrevision implodiert wird.

### 3. Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 96 «Rosenau» ist bundesrechtswidrig

45 Wie zuvor angedeutet (vgl. Rz. 42 hiervor), stellt die Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 96 «Rosenau» einen widerrechtlichen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar (Art. 26 BV). Wird dieser Gestaltungsplan aufgehoben, so wäre auf dem Grundstück Nr. 259 GB Emmen nicht einmal die bisherige Nutzung gemäss dem noch geltenden Bau- und Zonenreglement möglich (Art. 18a aBZR: Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau).

Würde der Gestaltungsplan Nr. 96 «Rosenau» aufgehoben, so könnte die Einsprecherin ihr Grundstück weder an eine Gärtnerei oder an ein Gartenbauunternehmen verpachten resp. verkaufen. Mit anderen Worten würde das Grundeigentum der Einsprecherin seines Inhalts entleert, bzw. würde zumindest eine materielle Enteignung vorliegen, welche durch die Gemeinde Emmen vollumfänglich zu entschädigen ist. Mithin liegt eine Verletzung des Kerngehalts der Eigentumsgarantie vor (Art. 26 BV). Ein solcher Eingriff ist per se rechtswidrig und kann auch im Rahmen von Art. 36 BV nicht gerechtfertigt werden.

47 Erschwerend kommt hinzu, dass der Gestaltungsplan sowohl nutzungstechnisch als auch in baulicher Hinsicht umgesetzt worden ist. Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans würde — wie ausgeführt — die bisherige Nutzung vereitelt bzw. rechtswidrig. Die Einsprecherin beruft sich denn auch in diesem Zusammenhang auf den Bestandesschutz.

### 4. Bundesrechtswidrige Erweiterung der Zweckbestimmung: «OeZ-A»

48 Wie einleitend dieser Einsprache ausgeführt, soll das Grundstück der Einsprecherin, welches innerhalb der bundesrechtswidrig vorgenommenen Umzonung für öffentliche Zwecke der konkreten Nutzung «Schule, Sport, Freizeit, Kultur» zugeordnet worden ist, nun innerhalb der Gesamtrevision weiteren Nutzungen im öffentlichen Interesse («OeZ-A: Kultur, Schule, Sport, Freizeit, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse») zugänglich gemacht werden (vgl. nBZR, Anhang 1: OeZ-A). Die durch den Gemeinderat propagierte «Schulnutzung» stellt wohl bloss einen Vorwand dar. Dies wäre denn aufgrund der erlebten Vorgeschichte für die Einsprecherin denn auch nicht weiter erstaunlich (vgl. Rz. 14 hiervor).

49 Da aufgrund der vorangestellten Ausführungen der Gestaltungsplan Nr. 96 «Rosenau» nicht aufzuheben ist, steht denn auch diese «öffentliche-rechtliche» Nutzung in einem eklatanten und unüberwindbaren Widerspruch. Zudem verstösst dieses Vorgehen — wie bereits ausgeführt — auch gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 PBG). Es geht nicht an, dass die Nutzungsplanung eines Grundstücks innerhalb von wenigen Wochen geändert werden soll. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die «Teilrevision» Rosenau bundesrechtswidrig war und ohnehin aufzuheben sein wird. Vielmehr ist dieses Vorgehen des Gemeinderates Emmen Beweis dafür, dass die Nutzungsplanung in sich gravierende Widersprüche aufweist und nicht ansatzweise koordiniert ist.

Was in einem Verfahren (neu) gelten bzw. geändert werden soll, wird in einem anderen Verfahren wieder auf den Kopf gestellt und angepasst. Des Weiteren soll in der «Teilrevision» Rosenau das Grundstück generell der öffentlichen Nutzung zugeführt werden, währenddessen aber auf demselben Grundstück noch ein Gestaltungsplan Nr. 96 Rosenau in Kraft ist. Dieser Nutzungsplan soll nicht etwa in der bundesrechtswidrigen «Teilzonenplanrevision» Rosenau aufgehoben werden, sondern innerhalb der Gesamtrevision der Ortsplanung. Was will man da noch mehr sagen als, dass das «Chaos» schlicht perfekt ist. Von einer gänzlich missglückten Ortsplanung zu sprechen, ist gerade noch gelinde ausgedrückt.

#### 5. Pendentes Umnutzungsgesuch Wohnzone W4

51 Sollte wider Erwarten auf die Gesamtrevision der Ortsplanung eingetreten werden und auch die Anträge betreffend den Gestaltungsplan Nr. 96 Rosenau sowie die Zweckerweiterung widerrechtlich abgewiesen werden, so gilt es zu beachten, dass der «Ortsplanung» Rosenau eine lange Vorgeschichte vorausgeht. Bereits im September 2009 reichte die Einsprecherin für das ca. 16'000 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Nr. 259 GB Emmen «Rosenau», welches in deren Alleineigentum steht, ein Umzonungsbegehren ein. Am 14. November 2012 stellte die Einsprecherin gemeinsam mit dem damaligen Architekten das definitive Begehren um Umzonung des Grundstücks Nr. 259 GB Emmen «Rosenau» in die 4-geschossige Wohnzone W4.

52 Mit Schreiben vom 18. November 2009 stellte sich der Gemeinderat bekanntlich dem gestellten Umzonungsgesuch positiv gegenüber (vgl. Beilage 5), und versicherte, dass er dem Einwohnerrat einen entsprechenden Antrag für eine Umzonung in eine Wohnzone beantragen werde, zumal das Grundstück aufgrund der «zentralen Lage» für eine Umzonung in eine Wohnzone «prädestiniert» wäre. Dieser Antrag an den Einwohnerrat ist aus nicht nachvollziehbaren Gründen bis heute nicht erfolgt.

53 Es gilt an dieser Stelle nochmals zu betonen, dass die Gemeinde bereits heute zur Sicherung der strategischen Reserven für öffentliche Bauten und Anlagen über genügend anderweitige «Landreserven» verfügt. Es ist demnach nicht erforderlich, dass das Grundstück der Einsprecherin zusätzlich in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont wird. Alsdann geht bereits aus der 1. Lesung des Einwohnerrats deutlich hervor, dass der Bedarf an zusätzlichen «langfristigen Landreserven» an sich zweifelhaft ist. Die Informationen und die Aktenlage bezüglich des langfristigen Bedarfs von Landreserven für die Schule sind nicht ansatzweise hinreichend ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund geht es nicht an, dass das Grundstück der Einsprecherin der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen wird. Das gilt besonders dann, wenn das Umzonungsgesuch der Einsprecherin noch pendent ist. Mithin sind auch die privaten Interessen der Einsprecherin im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Unter Verweis auf das Gesagte, war dies bis anhin nicht der Fall (vgl. Rz. 23 ff. hiervor). Vor diesem Hintergrund hält die Einsprecherin an ihrem bisherigen Begehren um Umzonung des Grundstücks «Rosenau» in die 4-geschossige Wohnzone W4 unerschrocken fest.

54 Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle der Hinweis erlaubt, dass die Einsprecherin dem Gemeinderat Emmen unpräjudiziell ohne Anerkennung einer Rechtspflicht ein Angebot unterbreitet hat, wonach

die Gemeinde Emmen einen Grossteil des Grundstücks fast «gratis» hätte erwerben können und nur ein kleiner Teil der Grundstücksfläche im Eigentum der Einsprecherin verblieben wäre. Der zuständige Gemeinderat hat dieses Angebot nicht einmal konkret geprüft, sondern ohne konkrete Gründe zu nennen gleich verworfen. Dieses Vorgehen gibt jedenfalls Rätsel auf.

#### Fazit

55 Angesichts der vorangestellten Ausführungen ist erstellt,

- dass die Ausklammerung des Gebiets «Rosenau» aus der Gesamtrevision der Ortsplanung mit den raumplanerischen Grundsätzen und Zielen nicht vereinbar und damit bundesrechtswidrig ist;
- dass somit auf die öffentlich aufgelegte Gesamtrevision der Ortsplanung nicht einzutreten ist, solange diese Planung in Bezug auf die Nutzung nicht auch das Grundstück der Einsprecherin, Grundstück Nr. 259 GB Emmen, umfasst;
- dass der Gestaltungsplan Nr. 96 Rosenau betreffend das Grundstück der Einsprecherin, Grundstück Nr. 259 GB Emmen nicht aufzuheben ist;
- dass sodann die neuerliche «Revision» der Grundstücksnutzung im Rahmen der Gesamtrevision («OeZ-A: Kultur, Schule, Sport, Freizeit, weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse») dem Grundsatz der Planbeständigkeit zuwiderläuft und abzuweisen ist, und
- dass entsprechend den gestellten Anträgen der Einsprache unter Kosten- und Entschädigungsfolgen vollumfänglich zu entsprechen ist.

### **Einspracheverhandlung**

Am 18. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

### **Antrag des Gemeinderates**

Die Anträge werden zur **Abweisung** beantragt, soweit darauf eingetreten wird.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

#### Vorbemerkung:

Betreffend die Frage, ob die Teilrevision Rosenau rechtswidrig sei, wird auf das laufende Teilzonenplan- und vor Regierungsrat des Kantons Luzern hängige Beschwerdeverfahren verwiesen.

#### Zu Antrag 1:

Das Eintreten wurde bereits anlässlich der 1. Lesung im Einwohnerrat am 30. Januar 2024 diskutiert und wurde nicht bestritten.

#### Zu Antrag 2.1:

Der Gemeinderat weist explizit darauf hin, dass die Teilrevision Rosenau in die Ortsplanungsrevision eingebettet ist, aber aus zeitlichen Gründen vorgezogen wurde. Dementsprechend ist die Zuweisung der Parzelle Nr. 259 GB Emmen bereits durch den Einwohnerrat bestätigt.

Die Zuteilung der Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Zwecke musste im Rahmen der Teilrevision gemäss bisher rechtskräftigem System erfolgen. Der Systemwechsel hat auch bei der Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Zwecke eine Änderung im System zur Folge. Die Formulierung «weitere Nutzungen

im öffentlichen Interesse» wird in allen öffentlichen Zonen angewendet, in denen keine abschliessende Nutzung definiert wird bzw. in denen mehrere Nutzungen im öffentlichen Interesse möglich sind (siehe Anhang 1 revidiertes Bau- und Zonenreglement). Es handelt sich hierbei nicht um eine Formulierung, die lediglich auf das Grundstück Rosenau angewendet wird. Den Systemwechsel gemäss altem Recht, in dem die Teilrevision Rosenau erfolgt, anzuwenden, hätte eine inkonsistente Handhabung im alten Recht bedeutet.

#### Zu Antrag 2.2:

Die Aufhebung des Gestaltungsplans ist wesentlich einfacher im Rahmen der Gesamtrevision als im Rahmen der Teilrevision. Da der Gestaltungsplan mit der Teilrevision ohnehin seine Rechtsgrundlage verliert, ist es auch nicht zwingend erforderlich gewesen, diesen im Teilzonenplanverfahren aufzuheben. Des Weiteren wird der Gestaltungsplan mit der Anwendung der neuen Systematik der Baubegriffe unabhängig von der Teilrevision nicht mehr anwendbar und muss aufgehoben werden. Selbst wenn die Sonderbauzone Gärtnerei/ Gartenbau bestehen bleiben würde, hätte der Gestaltungsplan aufgrund veralteter Begrifflichkeiten in der Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben werden müssen.

#### Zu Antrag 3:

Bereits im 04/23 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat betreffend Teilzonenplanänderung Rosenau und Ergänzung des Bau- und Zonenreglements, 2. Lesung wird die Zuteilung des Areals Rosenau in eine Wohnzone wie folgt beurteilt: *Das Areal Rosenau ist gegenüber der Ebene Feldbreite leicht erhöht, bewirkt aber keine Nachteile für eine Überbauung jeglicher Art. Wie vorgehend beschrieben, ist das Gebiet Rosenau grossräumig als Bestandteil des Sport- und Freizeitareals zu sehen und nicht als Ergänzung des Wohngebietes, zumal eine Erweiterung des Wohngebietes zu einer Zerschneidung des mit öffentlichen Nutzungen geprägten Raumes führen würde.*

*Des Weiteren gilt seit 29. Juni 2020 das «Reglement zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung». In Art. 2 Beschränkung des Bevölkerungswachstums ist festgehalten: «Wohnzonen dürfen in der Regel in ihrer Lage nur dann verändert werden, wenn die Grösse der Wohnzonenfläche insgesamt beibehalten oder verringert wird.» Da keine Wohnzonenflächen an anderer Stelle verringert werden, können im Gebiet Rosenau keine zusätzlichen Flächen für Wohnzonen geschaffen werden.*

*Mit der Volksabstimmung vom 4. März 2015 wurde der Verkauf des Grundstückes Nr. 255, Grundbuch Emmen, mit 51.5 % knapp angenommen. Im Rahmen der Debatten rund um den Verkauf wurde bereits deutlich, dass von einer breiten Öffentlichkeit mehr Freiraum und weniger Wohnüberbauungen im Gebiet Herdschwend / Rosenau gefordert wird. Mit der beabsichtigten Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke wird dieses Bedürfnis gewahrt.*

Diese Beurteilung hat nach wie vor Gültigkeit.

#### Zu Antrag 4:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

## **9.1.21 Einsprache Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH, Salt Mobile SA**

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch Swisscom (Schweiz) AG, Alte Tiefenaustrasse 6, 3050 Bern; Sunrise GmbH, Thurgauerstrasse 101B, 8152 Glattpark (Opfikon); Salt Mobile SA, Rue du Caudray 4, 1020 Renens vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Stefan Eichenberger, epartners Rechtsanwälte AG, Puls 5, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich.

## Anträge (sinngemäss)

1. Art. 60 des revidierten Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben):

<sup>1</sup> [...]

<sup>2</sup> Für das Vorverfahren gilt die Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination für Mobilfunkanlagen (Dialogmodell).

~~Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:~~

~~a. Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.~~

~~b. Der Mobilfunkbetreiber legt einen Standortvorschlag vor und begründet diesen unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen.~~

~~c. Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.~~

~~<sup>3</sup> Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.~~

~~<sup>4</sup> Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.~~

<sup>5</sup> [...]

~~<sup>6</sup> In Wohnzonen, in den Kernzonen und in den Wohn- und Arbeitszonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.~~

<sup>7</sup> [...]

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einsprachegegnerin (zuzüglich Mehrwertsteuer).

## Begründung (sinngemäss)

### Grundlagen

#### Allgemeines

6 Der Ausbau der Mobilfunknetze liegt gemäss Fernmeldegesetz anerkanntermassen im öffentlichen Interesse (Art. 1 FMG).

7 Die Versorgung mit Mobilfunkdiensten erfolgt durch vom Bund konzessionierte Private. Die erteilten Konzessionen sehen sowohl das Recht, aber auch die Pflicht der konzessionierten Unternehmen vor, ihre eigenen Mobilfunknetze aufzubauen.

#### 1.2. Bundesrechtliche Vorgaben; Kompetenzen der Gemeinde

8 Kantonalen oder kommunalen Regelungen der Mobilfunkstandorte werden durch das Bundesrecht enge Grenzen gesetzt. Derartige Regelungen dürfen insbesondere nicht den Zweck verfolgen, die Bevölkerung vor Immissionen der Mobilfunkanlagen zu schützen, da dies abschliessend auf Stufe Bund durch das USG

und die NISV geregelt wird (BGE 126 II 399, E. 3c). Den Gemeinden verbleibt damit einzig die Möglichkeit, kommunale Bestimmungen einzuführen, die dem Ortsbildschutz dienen oder die den Schutz vor vermeintlich "ideellen Immissionen" bezwecken (BGE 133 II 321, E. 4.3.4).

### 1.3. Schutz der Wirtschafts- und Informationsfreiheit

9 Sollen kommunale Bau- und Planungsvorschriften erlassen werden, welche die Errichtung von Mobilfunkanlagen erschweren, greift dies in die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen ein (BGE 138 II 173, E. 7.1), Ein derartiger Eingriff ist in Anwendung von Art. 36 BV insbesondere nur unter Beachtung sämtlicher massgebender Interessen zulässig. In diesem Zusammenhang ist den in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten Interessen Beachtung zu schenken. Mit anderen Worten muss dem Interesse an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung ausreichend Gewicht beigemessen werden (BGE 133 II 64, E. 5.2 und 5.3; BGE 133 II 321, E. 4.3.4).

10 Um diesem öffentlichen Interesse spezifisch Rechnung zu tragen, hat das Bundesgericht bereits mehrfach festgehalten, dass Mobilfunkanlagen in der Bauzone grundsätzlich zulässig sein müssen, soweit sie der Abdeckung derselben dienen (BGE 133 II 353 E. 4.2; Urteile des Bundesgerichts 1C\_229/2011, E. 2.4.1 und 1C 328/2007, E. 3). Die Planungshoheit über die Mobilfunknetze muss damit bei den Betreibern verbleiben.

### Dialogmodell statt Regelung für Vorverfahren

11 Art. 60 Abs. 2 und 3 des revidierten Bau- und Zonenreglements enthalten Vorschriften für das Vorverfahren und insbesondere die Standortwahl für Mobilfunkanlagen.

12 Eine solche Vorschrift ist unnötig, da bereits die Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination zwischen dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern, vertreten durch die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), vom Oktober 2008 existiert. In diesem sogenannten "Dialogmodell" wurden diese Fragen bereits geregelt. Es liegen somit schon klare und konkrete Vorgaben für das Vorgehen in solchen Fällen vor. Die Einzelheiten für das Vorgehen können der genannten Vereinbarung entnommen werden. Damit wurde bereits für alle Beteiligten Rechtssicherheit geschaffen. Es besteht deshalb weder Raum noch eine Notwendigkeit für solche Bestimmungen.

13 Das schweizweit etablierte Dialogmodell regelt das Vorgehen bereits detailliert, weshalb die entsprechenden Bestimmungen zu streichen und dadurch zu ersetzen sind.

### 3. Streichung der Koordination von Mobilfunkanlagen

14 Art. 60 Abs. 4 der revidierten BZR verlangt, dass in jedem Fall eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen sei. Falls die Prüfung ergebe, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich sei, sei die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

15 Für die Koordination von Mobilfunkanlagen besteht in § 43 der Planungs- und Bauverordnung ("PBV") bereits eine kantonale Norm. Demnach sind die Standorte für die Errichtung Mobilfunkanlagen aufeinander abzustimmen. Bei ihrer Auswahl und Festlegung sind namentlich der Schutz der Orts- und Landschaftsbilder und der Natur- und Kulturobjekte zu beachten und die Auswirkungen auf die Bevölkerung, etwa durch Mehrfachnutzung der Standorte, so gering als möglich zu halten.

16 In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine Zusammenlegung der Sendeanlagen auf wenige konzentrierte Standorte nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Luzerner Kantonsgerichts nicht generell anzustreben ist. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist eine Konzentration von Mobilfunkanlagen auf wenige Standorte insofern regelmässig unerwünscht, als sie zu einer Erhöhung der Strahlungsbelastung in der Umgebung führt und in vielen Fällen die Anlagegrenzwerte gemäss NISV nicht eingehalten werden



könnten. Um im Sinne von § 43 Satz 2 PBV die Auswirkungen auf die Bevölkerung so gering wie möglich zu halten, kann daher unter Umständen anstatt einer Mehrfachnutzung vielmehr eine Dekonzentration der Standorte angezeigt sein. (Urteil des Bundesgerichts 1A.140/2003, E. 3.3; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern vom 18. August 2005, Fallnummer V 04 374\_2, LGVE 2005 II Nr. 7, E. 6c.)

17 Im Sinne der obigen Ausführungen beantragen die Einsprecherinnen somit die Streichung der Passagen betr. Koordination der Mobilfunkanlagen.

#### 4. Streichung der Prüfung der Notwendigkeit von Mobilfunkanlagen

18 Der revidierte Art. 60 Abs. 6 BZR sieht vor, dass in Wohnzonen, in den Kernzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig sein sollen, wenn sie notwendig seien und einen funktionalen Bezug aufweisen würden.

19 Vorliegend stellt sich die Frage, was mit der geforderten "Notwendigkeit" einer Mobilfunkanlage gemeint ist. Dies wird nicht näher ausgeführt, weshalb die Bestimmung von Vornherein zu wenig bestimmt ist.

20 Im Übrigen ist auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen, wonach objektive Bedürfnisnachweise im Widerspruch zum Interesse an einem wirksamen Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbieterinnen stehen würden. Der Zugang zu und die Errichtung von Fernmeldeinfrastruktur, d.h. im vorliegenden Fall einer Mobilfunkanlage, dürfe nicht von einem (staatlich festgestellten) objektiven Bedarf an Mobilfunk-Abdeckung abhängen; die Entscheidung, ein Gebiet mit Mobilfunk zu versorgen und

dazu eine Antenne zu errichten, solle vielmehr bei den Mobilfunkanbieterinnen selbst liegen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_547/2022, E. 4.4). Dementsprechend hat das Bundesgericht im genannten Entscheid betr. Die Gemeinde Sufers vom 19. März 2024 bestätigt, dass sämtliche Bedürfnisnachweise im kantonalen und kommunalen Recht in Bezug auf das Baugebiet unzulässig seien.

21 Mit der gewählten Formulierung der verlangten "Notwendigkeit" einer Mobilfunkanlagen liegt ein Verstoss gegen das Bestimmtheitsgebot vor, welches Teilgehalt des Legalitätsprinzips ist. Eventualiter ist darauf hinzuweisen, dass damit ein Bedürfnisnachweis gemeint sein könnte, was jedoch nach der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichts unzulässig wäre, weshalb der entsprechende Passus zu streichen ist.

#### Streichung der Ästhetik-Klauseln

22 Art. 60 Abs. 6 der revidierten BZR enthält für bestimmte Zonen (Wohnzonen, Kernzone, Dorfzone sowie in der Wohn- und Arbeitszone) eine Ästhetik-Klausel. Demnach seien Mobilfunkanlagen insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

23 Nach § 143 Abs. 2 PBG/LU sind Mobilfunkanlagen zulässig, ausser wenn das Interesse am Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, geschichtlicher Stätten oder Natur- und Kunstdenkmäler das Interesse an den mit den Anlagen empfangbaren Informationen überwiegt.

24 Das Luzerner Kantonsgericht hat hierzu festgehalten, dass diese Norn eine grundsätzliche Zulässigkeit entsprechender Aussenanlagen - vorbehältlich einer abweichenden Interessenabwägung - nur in Bezug auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in Bezug auf geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kunstdenkmäler formuliere. Dies schliesse die Möglichkeit nicht aus, dass eine Gemeinde Antennenanlagen aus anderen Gründen in bestimmten Gebieten als allgemein unzulässig erkläre, sofern dabei übergeordnetes Recht beachtet werde. Bereits aus § 143 Abs. 3 PBG sei ersichtlich, dass die grundsätzliche Zulässigkeit gemäss § 143 Abs. 2 PBG nur insoweit gelte, als dem nicht andere - namentlich umweltrechtliche - Bestimmungen entgegenstünden. Die Bestimmung von § 143 Abs. 3 PBG sei bloss deklaratorischer Natur. Vorbehalten seien ebenso Einschränkungen durch das PBG selbst wie auch durch kommunale Bau- und



Nutzungsvorschriften gestützt auf §§ 34 und 36 PBG, die nicht den Schutz von Orts- und Landschaftsbildern, von geschichtlichen Stätten und von Natur- und Kunstdenkmälern betreffen würden. Insofern verbleibe den kommunalen Planungsträgern im Rahmen von §§ 34 und 36 PBG die volle Regelungskompetenz hinsichtlich des Schutzes vor ideellen Immissionen. Zusammengefasst lässt § 143 Abs. 2 PBG somit keinen Raum für weitergehende kommunale Ästhetik-Klauseln, da diese nicht den Schutz vor ideellen Immissionen bezwecken (Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 9. April 2004, Fallnummer 7H 13 38, LGVE 2014 IV Nr. 14, E. 2.3).

25 Im Übrigen stellen die Einsprecherinnen nicht partout in Abrede, dass solche Vorschriften aus ortsplanerischer Sicht unter Umständen erstrebenswert sein können. Allerdings gehen die absolut gehaltenen Formulierungen in Art. 60 Abs. 6 der revidierten BZR deutlich zu weit, soweit ihnen überhaupt eine rechtsrelevante Bestimmtheit zukommt, und greifen damit in unverhältnismässiger Weise in die Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen ein. Dazu im Einzelnen:

26 Ästhetische und architektonische Vorschriften für Mobilfunkanlagen dürfen nicht dazu führen, dass ein vollständiges Verbot von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen resultiert, da dies unverhältnismässig wäre. Eine solch weitreichende Restriktion käme bei strenger Auslegung nahezu einem Bauverbot gleich, da Mobilfunkanlagen ein bestimmtes funktionsbedingtes Aussehen haben und grundsätzlich keine gestalterischen Optionen in Abzug auf die Ästhetik und die Architektur von Mobilfunkanlagen bestehen. Ästhetisch und architektonisch gute Lösungen sowie eine ruhige Gesamtwirkung von Mobilfunkanlagen sind bereits aufgrund von deren technischen Gegebenheiten nur sehr beschränkt möglich. Allein aus diesem Grund dürfte eine Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage deshalb nicht verweigert werden.

27 Wie gut sich eine Mobilfunkanlage architektonisch eingliedern lässt, hängt insbesondere vom Gebäude ab, auf welchem sie erstellt werden soll, sowie von der Dimension der Anlage (was wiederum von den Anforderungen an die Anlage abhängt), zum anderen aber auch von der fraglichen Fassade bzw. vom fraglichen Dach. Auf all diese Elemente haben die Einsprecherinnen praktisch keinen Einfluss. Es ist demnach unrealistisch, dass sich für Mobilfunkanlagen stets einwandfreie architektonische bzw. ästhetische Lösungen finden lassen. Das Gegenteil ist der Fall, lässt es sich doch regelmässig schlicht nicht vermeiden, dass Mobilfunkanlagen als technische Aufbauten deutlich erkennbar sind.

28 Mobilfunkanlagen sind zudem auf exponierte Standorte angewiesen, da sie das Versorgungsgebiet sozusagen "überblicken" müssen. Mobilfunkanlagen stellen damit – als rein technische Anlagen - meist einen gewissen Kontrast zum baulichen Umfeld dar, der allenfalls als störend empfunden werden kann. Die Einsprecherinnen sind als Konzessionärinnen allerdings rechtlich verpflichtet, die Dienste einer zuverlässigen und erschwinglichen, dem wirksamen Wettbewerb ausgesetzten Grundversorgung allen Bevölkerungskreisen anzubieten. Diese Vorgaben dürfen nicht durch einen zu strengen Massstab bei der Beurteilung der Frage der Einordnung der Mobilfunkanlage ins Orts- und Landschaftsbild unterlaufen werden.

29 Zusammengefasst versprechen die angefochtenen Bestimmungen etwas, was sie aus Gründen der Verhältnismässigkeit sowie in Anbetracht der effektiven funktechnischen und radioplanerischen Gegebenheiten nicht zu erfüllen vermögen. Die angefochtenen Regelungen sind nicht geeignet, um sie einer verfassungs- und gesetzeskonformen Auslegung zuzuführen.

30 Neben der Kaskadenordnung käme mit diesen Vorschriften für die Einsprecherinnen damit noch eine zusätzliche, äusserst weitreichende Restriktion hinzu. Faktisch würden kaum noch geeignete Standorte übrigbleiben. Kommt hinzu, dass für die wenigen verbleibenden Standorte natürlich noch die Bereitschaft der Eigentümerschaft bestehen muss, ihre Liegenschaft für den Bau einer Mobilfunkanlage zur Verfügung

zu stellen. Aus den genannten Gründen sind die vorgeschlagenen Passagen in Art. 60 Abs. 6 der revidierten BZR ersatzlos zu streichen.

31 Schliesslich ist zu bemerken, dass für die Einsprecherinnen nicht nachvollziehbar ist, weshalb andere Antennen unterschiedlich behandelt werden (vgl. Art. 60 Abs. 7 des revidierten BZR).

### **Einspracheverhandlung**

Auf eine Einspracheverhandlung wurde gemäss Mitteilung des vertretenden Rechtsanwalts Dr. iur. Stefan Eichenberger vom 20. Dezember 2024 verzichtet.

### **Antrag des Gemeinderates**

Die Anträge werden zur **Abweisung** beantragt.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

#### Zu Antrag 1:

Von Seiten Einsprecherin wird das Dialogmodell für die Bewilligung von Mobilfunkantennen beantragt. Bei dieser Form der Standortsuche ist die Gemeinde in der Pflicht. Schlägt ein Mobilfunkanbieter einen nicht geeigneten Standort für eine Antenne vor, muss die Gemeinde einen Vorschlag für einen besseren Standort erarbeiten. Die Gemeinde wird dabei als Bewilligungsbehörde stark in die Standortdefinition involviert, was einerseits rechtlich als schwierig erachtet wird und andererseits Ressourcen bindet.

Die im neuen Bau- und Zonenreglement aufgenommenen Abläufe des Konsultationsmodells und Kaskadenmodells nehmen die Anbieter in die Pflicht, geeignete Standorte zu suchen. Sie müssen darlegen, warum ein Standort nicht in einer weniger empfindlichen Zone möglich ist. Das Bundesgericht hat das Kaskadenmodell für zulässig erklärt. Hinzu kommt, dass der Artikel in der aufgelegten Form positiv vorgeprüft und in verschiedenen Gemeinden im Kanton Luzern bereits mit gleichem Wortlaut in Kraft ist. Die Regelung wie sie im neuen Bau- und Zonenreglement enthalten ist, soll daher beibehalten werden.

#### Zu Antrag 2:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

## **9.2 Gütlich erledigte Einsprachen**

Bis 12. November 2025 wurden insgesamt **28 Einsprachen zurückgezogen**.

### ■ **Einsprache Bundesamt für Rüstung armasuisse**

Einsprache vom 12. Juni 2025 durch das Bundesamt für Rüstung armasuisse, vertreten durch Oskar Langensand, Murmattweg 6, 6000 Luzern 30.

#### **Einspracherückzug**

Mit Schreiben vom 6. November 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Bundesamt für Strassen ASTRA**

Einsprache vom 30. Mai 2024 durch das Bundesamt für Strassen ASTRA, handelnd durch Thomas Rüetschi, Brühlstrasse 3, 4800 Zofingen.

##### **Einspracherückzug**

Mit Schreiben vom 27. August 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache CKW AG**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch die CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern, handelnd durch Katarina Nowak und Yanick Bregnard.

##### **Einspracherückzug**

Am 27. November 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 19. Mai 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Emmi Schweiz AG**

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch die Emmi Schweiz AG, Seetalstrasse 200, 6032 Emmen, vertreten durch René Kündig und Thomas Arnold.

##### **Einspracherückzug**

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Erbgemeinschaft Otto Bühlmann**

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch die Erbgemeinschaft Otto Bühlmann, handelnd durch Ruth Buch-Bühlmann, Peter Bühlmann und Otto Bühlmann, Im Hubel 2, 6020 Emmenbrücke, vertreten durch RA Peter Kriesi, Tschümperlin Lötscher Schwarz AG, Löwenstrasse 3, 6000 Luzern.

##### **Einspracherückzug**

Am 9. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Gebr. Amberg Generalunternehmung AG**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch die Gebr. Amberg Generalunternehmung AG, Obergrundstrasse 108, 6005 Luzern vertreten durch Rechtsanwalt Elias Mattmann-Fries, Tschümperlin Lötscher Schwarz AG, Löwenstrasse 3, Postfach, 6000 Luzern 6.

### **Einspracherückzug**

Am 11. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Hammer Autocenter AG**

Einsprache vom 5. Juni 2024 durch die Hammer Auto Center AG, Rüeggisingerstrasse 61, 6021 Emmenbrücke, vertreten durch Jürg Hammer und Jost Hammer.

### **Einspracherückzug**

Am 9. Dezember 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Hedwig Jost**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch Hedwig Jost, Sprengihöhe 4, 6020 Emmenbrücke.

### **Einspracherückzug**

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2024 wurde die Einsprache zurückgezogen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Josef Hofstetter**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch Josef Hofstetter, Meierhofweg 3, 6032 Emmen, lic. iur. Urs Lütolf, Kanzlei Luzernerstrasse Kriens, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens.

### **Einspracherückzug**

Am 25. November 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 3. Februar 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Josef Wicki**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch Josef Wicki, Winzigen 1, 6014 Luzern.

### **Einspracherückzug**

Mit Schreiben vom 18. November 2024 wurden die Einsprachepunkte gegen die Revision der Ortsplanung zurückgezogen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache zu den Punkten der Revision der Ortsplanung im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Luzerner Pensionskasse (LUPK)**

Einsprache vom 6. Juni 2024 durch die Luzerner Pensionskasse, Zentralstrasse 7, Postfach 3439, 6002 Luzern vertreten durch Salvatore Talerico und Raphael Furrer.

##### **Einspracherückzug**

Am 14. November 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 5. November 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache zu den Punkten der Revision der Ortsplanung im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Matthys Immobilien AG**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch die Matthys Immobilien AG, mit Sitz in Sarnen, handelnd durch die laut Handelsregister kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Felix Matthys, von Zürich, in Zürich, und Evelyne Matthys, von Zürich, in Zürich, vertreten laut Managementvertrag durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG, mit Sitz in Zug, 6300 Zug, Poststrasse 4a, handelnd durch die laut Handelsregister kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Ferreira, Ricardo, von Unterägeri, in Unterägeri und Büecheler, Benjamin Dominik, von Schwyz, in Bubikon.

##### **Einspracherückzug**

Am 12. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 8. April 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Miteigentümergeinschaft Burger**

Einsprache vom 7. Juni 2024 durch die Miteigentümergeinschaft Burger bestehend aus Patrizia Burger Grosclaude, rue du Musée 2, 2000 Neuchâtel; Marianne Burger Smith, Vy-d'Etra 3, 2000 Neuchâtel; RA Philipp Burger, Neumattstrasse 29, 6048 Horw, alle vertreten durch RA Philipp Burger, iur.team Anwaltskanzlei Luzern, Metzgerrainle 9, 6004 Luzern.

##### **Einspracherückzug**

Am 25. November 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 29. Januar 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Miteigentümergeinschaft GS 2047 Emmen**

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch die Miteigentümergeinschaft GS 2047 Emmen, c/o Pablo Hunziker, Gäali 14, 6026 Rain bestehend aus Maria Jesús Luisa Hunziker, Pablo Frausto Giacomino Hunziker, Teresa Marina Hunziker, Juan Javier Walter Hunziker.

##### **Einspracherückzug**

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache moyreal immobilien ag**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch moyreal immobilien ag, mit Sitz in Sarnen, 6056 Kägiswil, Kernserstrasse 15, handelnd durch schriftliche Vollmacht durch Valentin Müller, von Zürich in Stäfa und Christian Grewe-Rellmann, von Zürich in Zürich.

##### **Einspracherückzug**

Am 19. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 10. April 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Otto Bühlmann 1**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch Otto Bühlmann, Riffingring 3, 6020 Emmenbrücke.

##### **Einspracherückzug**

Am 11. Dezember 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Otto Bühlmann 2**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch Otto Bühlmann, Riffingring 3, 6020 Emmenbrücke.

##### **Einspracherückzug**

Am 11. Dezember 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Personalfürsorgestiftung der Anliker AG Bauunternehmung und weitere**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch die Personalfürsorgestiftung der Anliker AG Bauunternehmung, Meierhöflistrasse 18, 6020 Emmenbrücke; Stiftung Pensionskasse der Anliker AG Bauunternehmung, Meierhöflistrasse 18, 6020 Emmenbrücke; Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG, Hemschlenstrasse 16, 6006 Luzern; Verima Verwaltungs und Immobilien AG, Meierhöflistrasse 18, 6020 Emmenbrücke; Anliker AG Immobilien, Meierhöflistrasse 18, 6020 Emmenbrücke; Ciag Immobilien AG, Luzern c/o Luzerner Kantonalbank AG, Pilatusstrasse 12, 6003 Luzern alle vertreten durch RA Maurus Scheuber, Brack & Partner AG, Werftstrasse 2, 6005 Luzern.

##### **Einspracherückzug**

Am 17. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 25. Februar 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Peter Blum**

Einsprache vom 22. Mai 2024 durch Peter Blum, Rothenburgstrasse 36, 6020 Emmenbrücke.

##### **Einspracherückzug**

Am 25. November 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 7. November 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Peter Stocker**

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch Peter Stocker, Erlenstrasse 112, 8832 Wollerau.

##### **Einspracherückzug**

Am 30. Oktober 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Pius Suter**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch Pius Suter, Erlenring 1, 6020 Emmenbrücke.

##### **Einspracherückzug**

Am 27. November 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 7. November 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Priska Dommen-Wyler**

Einsprache vom 16. Juni 2025 durch Priska Dommen-Wyler, Lindenhof 401, 5064 Wittnau.

##### **Einspracherückzug**

Mit Schreiben vom 10. November 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache René Fischer**

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch René Fischer, Herdschwandstrasse 35, 6020 Emmenbrücke.

##### **Einspracherückzug**

Am 18. Dezember 2024 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 20. Februar 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Richli AG**

Einsprache vom 15. Mai 2024 durch die Richli AG, Neuenkirchstrasse 18a, 6020 Emmenbrücke, vertreten durch Tobias Richli.

##### **Einspracherückzug**

Am 31. Oktober 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Sabina Brigger**

Einsprache vom 2. Juni 2024 durch Sabina Brigger, Sonnbüel 30, 6024 Hildisrieden.

##### **Einspracherückzug**

Mit Schreiben vom 27. September 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache SBB AG**

Einsprache vom 10. Juni 2024 durch die SBB AG, Immobilien — Grundstücksmanagement, Bahnhofstrasse 12, 4600 Olten, vertreten durch Sven Zollinger und Céline Kohler.

##### **Einspracherückzug**

Am 28. November 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Wohnbaugenossenschaft Emmen**

Einsprache vom 11. Juni 2024 durch die Wohnbaugenossenschaft Emmen, Heubächliring 8, 6020 Emmenbrücke, handelnd durch Kilian Zwysig, von Schattdorf, in Buochs und Toni Niederberger, von Dallenwil in Engelberg.

##### **Einspracherückzug**

Am 5. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 21. März 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

#### ■ **Einsprache Yvonne und Adrian Weber**

Einsprache vom 5. Juni 2024 durch Yvonne und Adrian, Sprengihöhe 7, 6020 Emmenbrücke.

##### **Einspracherückzug**

Am 5. Dezember 2024 wurde zwischen der Einsprecherin und dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 5. November 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.



## Antrag des Gemeinderates

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsverwaltungspflegegesetzes (VRG) als **erledigt** zu erklären.

## 10. Prognostiziertes Bevölkerungsentwicklung

Der Bund hat den Kantonen den Auftrag gegeben, die Bauzonenreserven nicht über den erwarteten Bedarf der nächsten 15 Jahre hinaus zu erweitern. Der Kanton Luzern hat zu diesem Zweck das «Luzerner Bauzonen Analyse Tool (LUBAT)» erarbeitet. Mittels verschiedener Faktoren, wie zum Beispiel der Bevölkerungsdichte pro Quadratmeter je Zonenart, werden die theoretischen Bevölkerungspotenziale berechnet, die innerhalb der geplanten Bauzonen Platz finden.

Der Kanton Luzern errechnet diese Potenziale regelmässig pro Gemeinde und vergleicht diese mit der bestehenden und der prognostizierten Bevölkerungszahl. So zeigt sich, ob eine Gemeinde für die prognostizierte Bevölkerungszahl noch ausreichend, zu wenig oder zu viel Bauzonen hat. Je nachdem können darauf basierend Einzonungen begründet werden oder aber auch Auszonungen erforderlich werden.

Der neue Zonenplan bietet gemäss LUBAT-Berechnung eine Kapazität für 37'500 Bewohnerinnen und Bewohner. Das liegt ca. 1'200 Personen über dem gemäss Kanton erwarteten Wachstum für Emmen bis ins Jahr 2038 mit 36'300 Bewohnerinnen und Bewohnern. Für Emmen bedeutet das, es werden keine neuen Einzonungen für Wohnnutzungen erforderlich und könnten auch nicht begründet werden. Bereits das Siedungsleitbild hat die Entwicklung hin zu rund 37'000 Einwohnerinnen und Einwohnern in Emmen bis ins Jahr 2035 prognostiziert.

Der bestehende Zonenplan hat gemäss Berechnungen des LUBAT eine theoretische Kapazität von 35'100 Einwohnerinnen und Einwohnern. Im Vergleich ermöglicht der neue Zonenplan demnach rund 2'400 Personen mehr als der rechtskräftige Zonenplan.

Wichtig ist zu beachten, dass es sich um theoretische Zahlen handelt, die dazu dienen, eine Vergleichbarkeit zwischen den Gemeinden und eine einheitliche Handhabung der Frage nach Ein- oder Auszonungsge-meinde zu ermöglichen. Die Zahlen spiegeln nicht das realistische Entwicklungspotenzial des Zonenplans wider. Es wird nicht berücksichtigt, dass beispielsweise heute Potenziale in bebauten Zonen kaum genutzt werden und auch in Zukunft kaum genutzt werden. Die neu geschaffenen Potenziale liegen zudem mehrheitlich in den Zentrumszonen. Die Wohnzonen bleiben in Ruhe und die Verdichtungsmöglichkeiten bewegen sich in einem untergeordneten Mass.

Aufgrund der Änderungen zwischen der 1. Lesung im Einwohnerrat und der 2. Lesung im Einwohnerrat sind keine wesentlichen Änderungen für die Bevölkerungsprognose entstanden.

## 11. Würdigung

Der Kanton würdigt in seinem Vorprüfungsbericht die Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen wie folgt: *«Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung basiert auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept, welches die Gemeinde Emmen im Jahr 2019 erarbeitet hat. Als strategisches Planungsinstrument zeigt dieses die angestrebte räumliche Entwicklung bis zum Zeitraum 2040-2050 auf und zielt damit etwas über den Planungshorizont einer Ortsplanung (Rund 15 Jahren; Art. 15 Abs. 1 RPG) hinaus. Im Vordergrund der*

*Gesamtrevision stehen die Stärkung der Standortqualitäten, eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen, lebenswerte Quartiere, ein attraktives und durchlässiges Verkehrsnetz sowie die Sicherung und Aufwertung von Frei- und Erholungsräumen.*

*Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Schwerpunkte der künftigen räumlichen Entwicklung frühzeitig erkannt, mit Betroffenen erörtert und richtungsweisend formuliert. Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden vom 6. Mai bis 4. September 2022 zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Der Einbezug der Bevölkerung, Unternehmen, Vereine und von interessierten Kreisen wurde vorbildlich über eine eigene Projektwebsite (<https://qualitaet-emma.ch>) mit verschiedenen Veranstaltungen durchgeführt.*

**Der Gemeinde Emmen ist es gelungen, basierend auf quartierbasierten Analysen mit viel Engagement eine sorgfältige und beispielhafte Planungsgrundlage für ihre künftige Entwicklung zu erarbeiten.** Das im Zonenplanentwurf vorgesehene Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzone statt. Vorschriften zur qualitätsvollen Verdichtung (Koordinationsaufgabe [KA] S2-3 des kantonalen Richtplans 2009, teilrevidiert 2015 [KRP]) sind im Bau- und Zonenreglement (BZR) u.a. in Art. 3 (Bauen mit Qualität), Art. 4 (Stadtbildkommission), Art. 7 (Qualitätssichernde Verfahren) und – mittelbar – Art. 63 (Schutz vor Wärmeeinwirkung) vorgesehen. Diese werden begrüsst. Darüber hinaus halten wir fest, dass die Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen von der Gemeinde mit der notwendigen Sorgfalt dauerhaft unterstützt und begleitet werden muss. Nur so kann der eingeschlagene Weg der qualitätsorientierten Innenentwicklung konsequent weitergegangen und umgesetzt werden.»

Der Gemeinderat schätzt diese Würdigung von Seiten Kanton und schliesst sich ihr an. Es ist ihm bewusst, dass das vorliegende Paket der Gesamtrevision umfangreich und umfassend ist. Gleichzeitig erkennt er die Chancen, die Voraussetzungen und Vorgaben für die künftige Entwicklung der Gemeinde Emmen so ganzheitlich und aufeinander abgestimmt weiterdenken zu können. Die vorliegenden Teilgeschäfte funktionieren (weitgehend) unabhängig voneinander, sie entfalten aber erst im Gesamten ihre ganze Wirkung. Das Gesamtpaket ist im Detail aufeinander abgestimmt und austariert.

Wichtig ist es dem Gemeinderat darauf hinzuweisen, dass durch die neuen Vorgaben niemand verpflichtet wird, aktiv etwas an seinem Bestand zu ändern. Die Bestimmungen und Vorgaben kommen erst dann zum Tragen, wenn eine bauliche oder eine Nutzungsveränderung anstehen.

Die hohe Qualität und das grundsätzliche Einverständnis mit dem eingeschlagenen Weg spiegeln sich in der positiven Grundhaltung des Einwohnerrats in der 1. Lesung und auch in der Tatsache, dass in zwei öffentlichen Auflagen insgesamt «nur» 49 Einsprachen gegen das Gesamtpaket der Revision der Ortsplanung eingegangen sind, von denen 28 zurückgezogen wurden. Die Mehrzahl der Rückzüge konnte aufgrund von Kompromissfindungen erreicht werden.

Die zur Abweisung beantragten Einsprachen betreffen Inhalte, deren Beibehalt wichtig für die Gesamtstrategie der Ortsplanung Emmen sind und der Gemeinderat daher keine Kompromissfindung erreichen konnte. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit den vorliegenden Unterlagen zur Gesamtrevision zukunftsweisende Planungsgrundlagen geschaffen werden, die das Motto «Qualität Emmen» Realität werden zu lassen.

## 12. Antrag an den Einwohnerrat

Gestützt auf den vorliegenden Bericht und die entsprechenden Entscheidvorschläge unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung, namentlich das Bau- und Zonenreglement, der Zonenplan, der Plan zur Strassenraumgestaltung und der Teilzonenplan Gewässerraum West und Ost.  
~~Genehmigung des Reglements über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement).~~  
~~Genehmigung des kommunalen Richtplans Verkehr (Verkehrsrichtplan).~~
2. Einsprache von Bruno Bucher und weitere
  - Abweisung der Anträge 1, 2, 3, 5, 7, 10, 11.
  - Abweisung der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 1512, 1536, 1888, 1889 GB Emmen betreffen.
  - Erledigterklärung der Anträge 4, 6 und 12 in Folge Gegenstandslosigkeit.
  - Erledigterklärung der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen betreffen in Folge Gegenstandslosigkeit.
3. Einsprache von Eva und Rolf Arnold Thalmann
  - Abweisung der Anträge 1 und 2 soweit sie die Parzellen 1512, 1536, 1888, 1889 GB Emmen betreffen.
  - Abweisung der Anträge 3, 4, 5, 7, 9, 10
  - Erledigterklärung der Anträge 6 und 8 in Folge Gegenstandslosigkeit.
  - Erledigterklärung der Anträge 1 und 2 soweit sie die Parzellen 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen betreffen in Folge Gegenstandslosigkeit.
4. Einsprache von Johanna und Urs Meier-Schnyder
  - Abweisung der Anträge 1, 2, 3, 5, 7, 10, 11
  - Abweisung der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 1512, 1536, 1888, 1889 GB Emmen betreffen.
  - Erledigterklärung der Anträge 4, 6 und 12 in Folge Gegenstandslosigkeit.
  - Erledigterklärung der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen betreffen in Folge Gegenstandslosigkeit.
5. Einsprache von Eveline und Heinz Bachmann
  - Abweisung der Anträge 1, 2, 3, 5, 7, 10, 11
  - Abweisung der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 1512, 1536, 1888, 1889 GB Emmen betreffen.
  - Erledigterklärung der Anträge 4, 6 und 12 in Folge Gegenstandslosigkeit.
  - Erledigterklärung der Anträge 8, 9 und 13 soweit sie die Parzellen 514, 1860, 1861, 1862, 1882, 1883, 1884, 1886, 1887, 1959, 1960, 1961 GB Emmen betreffen in Folge Gegenstandslosigkeit.
6. Abweisung der Einsprache von Susanna Iarrobino
7. Einsprache der Interessenvertretung Grundeigentümer im Gebiet Geisselermoos und Holzhof
  - Abweisung Antrag 1 soweit er die Überarbeitung des Wildtierkorridors betrifft.
  - Erledigterklärung Antrag 1 soweit er die Begehung vor Ort betrifft.
  - Abweisung Antrag 2.
  - Erledigterklärung Antrag 3 und 4 in Folge Gegenstandslosigkeit.

8. Einsprache von Ruedi Köpfl  
  - Abweisung Antrag 1 soweit er die Überarbeitung des Wildtierkorridors betrifft.
  - Erledigterklärung Antrag 1 soweit er die Begehung vor Ort betrifft.
  - Abweisung Antrag 2.
  - Erledigterklärung Antrag 3, 4 und 5 in Folge Gegenstandslosigkeit.
9. Abweisung der Einsprache von Daniel Wolfisberg
10. Einsprache von BirdLife, Pro Natura, WWF  
  - Erledigterklärung Antrag 1 in Folge Gegenstandslosigkeit.
  - Abweisung Antrag 2.
11. Abweisung der Einsprache von Ueli Suter
12. Abweisung der Einsprache von Peter Steinmann
13. Einsprache von Monika Wespi  
  - Abweisung Antrag 1 und 3
  - Erledigterklärung Antrag 2 in Folge Gegenstandslosigkeit.
14. Abweisung der Einsprache von Karl Bossard
15. Einsprache von Susanna Fontana-Scherer und Yvonne Ruth Scherer Okle  
  - Abweisung Antrag 1, 2, 3, 4 und 6.
  - Erledigterklärung des Antrags 5 infolge Gegenstandslosigkeit.
16. Einsprache von Erbgemeinschaft Hans und Maria Ammann-Wicki  
  - Erledigterklärung Antrag 1 in Folge Einspracherückzugs.
  - Abweisung Antrag 2.
  - Erledigterklärung Antrag 3 in Folge Gegenstandslosigkeit.
17. Abweisung der Einsprache Anliker AG Invest
18. Abweisung der Einsprache von B5 Invest AG
19. Einsprache der Carmona AG  
  - Abweisung Antrag 1 und 4.
  - Abweisung Antrag 3 soweit er die generelle Ermöglichung von Wohnnutzungen in der Spezialzone Listrig betrifft.
  - Erledigterklärung Antrag 2 in Folge Gegenstandslosigkeit.
  - Erledigterklärung Antrag 3 soweit er die Möglichkeit von Dienstleistungsnutzungen in der Spezialzone Listrig betrifft in Folge Gegenstandslosigkeit.
20. Nichteintreten auf die Einsprache der MAR Immoinvest AG
21. Abweisung der Einsprache von Hans Müller-Bächler GmbH
22. Abweisung der Einsprache von Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH, Salt Mobile SA
23. Erledigterklärung der folgenden Einsprachen im Sinne von § 109 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VRG) in Folge Einspracherückzugs:  
  - Einsprache Bundesamt für Rüstung armasuisse vom 12. Juni 2025
  - Einsprache Bundesamt für Strassen ASTRA vom 30. Mai 2024
  - Einsprache CKW AG vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Emmi Schweiz AG vom 10. Juni 2024
  - Einsprache Erbgemeinschaft Otto Bühlmann vom 10. Juni 2024
  - Einsprache Gebr. Amberg Generalunternehmung AG vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Hammer Autocenter AG vom 5. Juni 2024

- Einsprache Hedwig Jost vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Josef Hofstetter vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Josef Wicki vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Luzerner Pensionskasse vom 6. Juni 2024
  - Einsprache Matthys Immobilien AG vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Miteigentümergeinschaft Burger vom 7. Juni 2024
  - Einsprache Miteigentümergeinschaft GS 2047 vom 10. Juni 2024
  - Einsprache moyreal immobilien ag vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Otto Bühlmann 1 vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Otto Bühlmann 2 vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Personalfürsorgestiftung der Anliker AG Bauunternehmung und weitere vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Peter Blum vom 22. Mai 2024
  - Einsprache Peter Stocker vom 10. Juni 2024
  - Einsprache Pius Suter vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Priska Dommen-Wyler vom 16. Juni 2025
  - Einsprache René Fischer vom 10. Juni 2024
  - Einsprache Richli AG vom 15. Mai 2024
  - Einsprache Sabina Brigger vom 2. Juni 2024
  - Einsprache SBB AG vom 10. Juni 2024
  - Einsprache Wohnbaugenossenschaft Emmen vom 11. Juni 2024
  - Einsprache Yvonne und Adrian Weber vom 5. Juni 2024
24. Genehmigung der Teiländerung Deponie Häliswil, namentlich den Teilzonenplan Häliswil und die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Deponie Typ A und B.
25. Genehmigung der Anpassung des Bebauungsplans Feldbreite, namentlich die Sonderbauvorschriften und den Situationsplan.
26. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
27. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
28. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 19. November 2025 ~~22. November 2023~~

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Das Gesamtpaket der Revision der Ortsplanung umfasst folgende verbindliche Unterlagen, die durch den Einwohnerrat zu beschliessen sind:

1. Bau- und Zonenreglement (BZR) vom [10. November 2025](#)
2. Zonenplan 1:5'000 inkl. Gefahrenkarte vom [10. November 2025](#)
3. Plan zur Strassenraumgestaltung vom [10. November 2025](#)
4. Teilzonenplan Gewässerraum West und Ost 1:5'000 vom [10. November 2025](#)
5. Teiländerung Deponie Häliswil
- 5.1 Teilzonenplan Deponie Häliswil vom [10. November 2025](#)
- 5.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement Deponie Typ A und B vom [10. November 2025](#)
6. Anpassung des Bebauungsplans Feldbreite an das neue Recht
- 6.1 Sonderbauvorschriften vom [10. November 2025](#)
- 6.2 Situationsplan vom [10. November 2025](#)

Zur Orientierung liegen vor:

7. Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhänge vom [10. November 2025](#)
- 7.1 [Beilage 1: Bau- und Zonenreglement \(BZR\) inkl. Erläuterungen](#) vom [10. November 2025](#)
- 7.2 [Beilage 2: Änderungen des Zonenplans im Detail; Quartierbetrachtung](#) vom [10. November 2025](#)
- 7.3 [Beilage 3: Planungsbericht Gewässerraum](#) vom [10. November 2025](#)
- 7.4 [Beilage 4: Planungsbericht Deponie Häliswil mit Rodungsgesuch und Unterlagen zum Deponie-Vorprojekt](#) vom [10. November 2025](#)
8. Änderungsplan gegenüber rechtskräftigem Zonenplan 1:5'000 vom [10. November 2025](#)
9. Aufhebung kantonaler Baulinien Häliswil und Waldibücke in Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung vom 3. Juni 2023
10. [Plan Gefahrengeliete 1:5'000](#) vom [10. November 2025](#)
11. Siedlungsleitbild Emmen
12. Städtebauliches Gesamtkonzept Emmen
13. Kantonaler Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision vom 29. September 2023
14. Kantonaler Vorprüfungsbericht zur Teilzonenplanänderung Deponie Häliswil vom 5. Juni 2023
15. Mitwirkungsbericht vom 13. November 2023 vom 16. November 2023