

# Revision der Ortsplanung



Gemeinde Emmen  
Revision der Ortsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV  
10. November 2025

Vom Gemeinderat am 19. November 2025 verabschiedet  
zur 2. Lesung und Beschlussfassung im Einwohnerrat



## Impressum

Auftrag	Revision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Emmen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelon, Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA 061 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch  Mirco Derrer, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme 041 469 44 47, mirco.derrer@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Auftragsnummer	668.61
Version	5.0

## Zur 2. Lesung und Beschlussfassung im Einwohner- rat gelangen folgende Unterlagen

Die Unterlagen wurden am 19. November 2025 vom Gemeinderat Emmen für die 2. Lesung und Beschlussfassung im Einwohnerrat verabschiedet.

- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 10. November 2025
- Zonenplan 1:5'000 inkl. Gefahrenkarte vom 10. November 2025
- Plan zur Strassenraumgestaltung vom 10. November 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum West und Ost 1:5'000 vom 10. November 2025
- Teiländerung Deponie Häliswil inkl.
  - Teiländerung Zonenplan Häliswil vom 10. November 2025 und
  - Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Deponie Typ A und B, vom 10. November 2025
- Anpassung des Bebauungsplans Feldbreite an das neue Recht inkl.
  - Situationsplan vom 10. November 2025 und
  - Sonderbauvorschriften vom 10. November 2025

## Zur Orientierung liegen aktualisiert vor

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhänge und folgenden Beilagen:
  - Beilage 1: Bau- und Zonenreglement (BZR) inkl. Erläuterungen*
  - Beilage 2: Änderungen des Zonenplans im Detail; Quartierbetrachtung*
  - Beilage 3: Planungsbericht Gewässerraum*
  - Beilage 4: Planungsbericht Deponiezone Häliswil inkl. Unterlagen zum Deponie-Vorprojekt und Rodungsgesuch*
- Änderungsplan gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan 1:5'000
- Aufhebung Baulinien Häliswil und Waldibrücke
- Plan Gefahrengebiete 1:5'000
- Siedlungsleitbild Emmen
- Städtebauliches Gesamtkonzept Emmen
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 29. September 2023
- Kantonaler Vorprüfungsbericht zur Teilzonenplanänderung Deponie Häliswil
- Mitwirkungsbericht vom 13. November 2023

**Der Gemeinderat Emmen verabschiedete am 19. November 2025  
alle Planungsinstrumente zuhanden der 2. Lesung und Beschluss-  
fassung im Einwohnerrat.**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	10
1.1	Ausgangslage und Motivation	10
1.2	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	11
1.2.1	Bevölkerung	11
1.2.2	Erwerbstätige	13
1.2.3	Bau- und Wohnungswesen	14
1.2.4	Fazit	15
1.3	Auswirkung des übergeordneten Rechts und dessen Änderungen	16
1.4	Begleitung der Ortsplanungsrevision	16
1.5	Ablauf der Ortsplanungsrevision	18
1.5.1	Seit 2020 läuft die Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente. Bisherige Planungsschritte	18
1.5.2	Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung	19
1.5.3	Vorgezogene und ausgekoppelte Instrumente	19
1.6	Öffentliche Mitwirkung	19
1.7	Kantonale Vorprüfung	22
1.8	Weitere Anpassungen seit Mai 2022 vor der 1. Lesung im Einwohnerrat	24
1.9	Erste Lesung im Einwohnerrat am 30. Januar 2024	24
1.9.1	Änderungen am Bau- und Zonenreglement	25
1.9.2	Änderungen am Zonenplan	28
1.9.3	Änderungen am Verkehrsrichtplan	28
1.9.4	Weitere Anpassungen	29
1.10	1. öffentliche Auflage vom 13. Mai 2024 – 11. Juni 2024	32
1.10.1	Einsprachen	33
1.10.2	Änderungen für die 2. öffentliche Auflage	33
1.11	2. öffentliche Auflage vom 19. Mai 2025 – 17. Juni 2025	50
1.11.1	Einsprachen	50
1.11.2	Änderungen für die 2. Lesung und Beschlussfassung im Einwohnerrat	51
2.	Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung	54
2.1	Siedlungsleitbild	54
2.2	Städtebauliches Gesamtkonzept	58

2.3	Umsetzung des Siedlungsleitbilds und des städtebaulichen Gesamtkonzepts in der Ortsplanung	60
2.4	Zusammenhang von Siedlungsleitbild, städtebaulichem Gesamtkonzept, Quartieranalyse und die Auswirkungen auf die Gesamtrevision	62
3.	Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	63
3.1	Wichtigste Neuerungen	63
3.2	Grundsätze bei der Überarbeitung der Ortsplanung	65
3.3	Anwendung der Überbauungsziffer	66
3.3.1	Mehrere Überbauungsziffern	67
3.3.2	Spezialfälle	68
3.3.3	Welches Mass der Überbauungsziffer ist das Richtige?	68
3.4	Anwendung der neuen Höhenmasse	69
3.4.1	Neue Definition der Höhen	69
3.4.2	Generelles zu den neuen Höhen	69
4.	Änderung des Zonenplans	74
4.1	Digitalisierung des Zonenplans	74
4.2	Grundsätzliche Änderungen aufgrund übergeordneter Vorgaben	74
4.2.1	Neue Zonenbezeichnungen	74
4.2.2	Etappierung	76
4.2.3	Verzicht auf die Zone Übriges Gebiet B	76
4.2.4	Verkehrszone / Verkehrsfläche	77
4.2.5	Reihenhäuser	77
4.2.6	Systemwechsel Gefahrenggebiete	77
4.3	Kernzonen	78
4.3.1	Kernzonen A, B und C	78
4.3.2	Spezielle Kernzone	80
4.4	Wohnzonen	80
4.4.1	Grundsatz der räumlichen Entwicklungen in den Wohnzonen	81
4.4.2	Betrachtung der einzelnen Quartiere	82
4.5	Wohn- und Arbeitszonen	82
4.5.1	Wohn- und Arbeitszonen A, B und C	82
4.5.2	Spezielle Wohn- und Arbeitszone WAr-S	83
4.6	Spezialzonen	84
4.7	Arbeitszonen	86

---

4.8	Sonderbauzonen	88
4.9	Zone für öffentliche Zwecke	90
4.10	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	94
4.11	Grünzonen A und B	95
4.12	Gewässerräume	99
4.13	Deponiezonen	99
4.14	Schutzzonen	100
	4.14.1 Landschaftsschutzzone	100
	4.14.2 Naturschutzzonen	101
4.15	Bebauungspläne	102
	4.15.1 Bebauungspläne im neuen PBG	102
	4.15.2 Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen	102
	4.15.3 Weiterbestehende Bebauungspläne	103
	4.15.4 Bestehende Bebauungsplanpflicht	103
	4.15.5 Neue Bebauungsplanpflichten	103
	4.15.6 Teiländerung des Bebauungsplans Feldbreite	104
4.16	Gestaltungspläne	104
	4.16.1 Gestaltungspläne im neuen PBG	104
	4.16.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen	105
	4.16.3 Weiterbestehende Gestaltungspläne und Übergangsfrist	106
	4.16.4 Bestehende Gestaltungsplanpflicht	106
	4.16.5 Neue Gestaltungsplanpflichtgebiete	107
	4.16.6 Darstellung im Zonenplan	112
4.17	Schutz des Ortsbildes	113
	4.17.1 Ortsbildschutzzone	113
	4.17.2 Kulturdenkmäler	116
4.18	Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen	116
4.19	Höhere Gebäude gemäss Art. 74 BZR	117
4.20	Freihaltezone Wildtierkorridor	120
4.21	Naturschutz / Naturobjekte	121
4.22	Geotopschutz	121
4.23	Aufhebung diverser überlagerten Zonen	122
4.24	Teilzonenplan Strassenraumgestaltung	122
4.25	Übersicht Auszonungen	122
4.26	Bereinigung des Zonenplans	123

---

5.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	126
5.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	126
5.2	Generelle Anpassungen im BZR	126
5.3	Die Artikel des BZR im Detail	126
6.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)	127
6.1	Ausgangslage Kantonaler Richtplan	127
7.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	128
7.1	Sammlung der Verordnungen zum Bau- und Zonenreglement	128
7.2	Verkehrsrichtplan	128
7.3	Parkplatzreglement	128
8.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen	129
8.1	Baulandverflüssigung	129
8.2	Mehrwertausgleich	130
8.2.1	Grundsätzliches	130
8.2.2	Bestimmung des Mehrwertes	130
8.2.3	Mehrwertausgleiche in Emmen	131
8.3	Hindernisfreihalteflächen	131
8.4	Umwelt	131
8.4.1	Lärmbeurteilung	131
8.4.2	Geruchsabstandlinien (FAT)	134
8.4.3	Nicht ionisierte Strahlung	134
8.4.4	Altlasten	135
8.4.5	Naturgefahren	136
8.4.6	Technische Gefahren	137
8.5	Wald	138
8.6	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	138
8.7	Fruchtfolgeflächen (FFF)	138
8.8	Öffentlicher Verkehr	138
9.	Berücksichtigung des übergeordneten Rechts	140
9.1	Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	140
9.2	Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	141
9.2.1	Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.	141

9.2.2	Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e	141
9.3	Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	142
9.3.1	Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen	142
9.3.2	Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.	143
9.3.3	Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.	144
9.4	Kantonale Rahmenbedingungen	144
9.4.1	Kantonaler Richtplan	144
9.4.2	Agglomerationsprogramm Luzern, 3. Generation	145
9.4.3	Hochwasserschutzprojekt Reuss	145
9.5	Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus	146
9.5.1	Masterplan LuzernNord / ESP LuzernNord	146
9.5.2	Teilrichtplan Detailhandel	146
9.5.3	Weitere Teilrichtpläne	148
10.	Anhang	149
10.1	Anhang 1: Herleitung Bebauungsdichten	149
10.2	Anhang 2: Herleitung Gesamt- und Fassadenhöhen	160
11.	Beilagen	166
12.	Quellenverzeichnis	167
<hr/>		
Beilage 1: Bau- und Zonenreglement inkl. Erläuterungen		
<hr/>		
Beilage 2: Änderungen des Zonenplans im Detail, Quartierbetrachtung		
<hr/>		
Beilage 3: Teilzonenplan Gewässerraum Emmen, Planungsbericht		
<hr/>		
Beilage 4: Teilzonenplan Deponiezone Häliswil, Planungsbericht		
<hr/>		

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Ausgangslage und Motivation

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.

Der Gemeinderat passt im Rahmen der laufenden Revision die Ortsplanung den aktuellen Verhältnissen und den erwarteten Bedürfnissen an. Dazu gehören die neuen Bestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetzes, aber auch der Bedarf nach den heutigen Anforderungen entsprechenden Vorgaben im Bau- und Zonenreglement und im Zonenplan, sowie darüber hinaus beim Thema Verkehr und Mobilität. Als Grundlage für die Erarbeitung der neuen Bau- und Zonenordnung wurden das Siedlungsleitbild (2014) sowie als strategische Vertiefung, das städtebauliche Gesamtkonzept (2019) erarbeitet.

Auf der Grundlage folgender Motive und Absichten revidiert der Gemeinderat Emmen die Ortsplanung:

- Emmen entwickelt sich nachhaltig.
- Emmen gestaltet seine Entwicklung eigenständig und selbstbewusst.
- Emmen strebt in allen Bereichen (Wohnen, Arbeiten, Zentrum, Landschaft, Verkehr) eine qualitativ hochwertige Entwicklung an.
- Emmen ist offen für visionäre Projekte.
- Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich innerhalb der bestehenden Bauzonen.
- Vielfalt und Zusammengehörigkeit prägen den Charakter der Gemeinde.
- Eine attraktive Landschaft ist eine Qualität der Gemeinde.

## 1.2 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

### 1.2.1 Bevölkerung

Nach 1860 (1'832 EinwohnerInnen) stieg die Bevölkerungszahl der Gemeinde Emmen stetig an. Besonders in den Jahren von 1920 bis 1990 stieg die Bevölkerungszahl stark an. In den folgenden Jahren verzeichnete die Gemeinde Emmen ein geringeres Bevölkerungswachstum. 2024 zählte die Gemeinde 32'619 EinwohnerInnen.

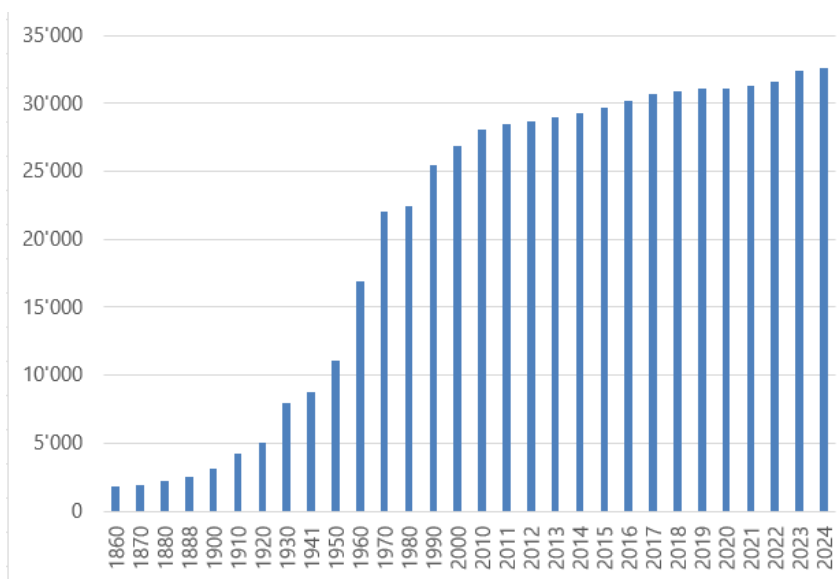


Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Emmen seit dem Jahr 1860 (1'832 EinwohnerInnen), 1920 (5'024 EinwohnerInnen), 1990 (25'407 EinwohnerInnen) bis 2024 (32'619 Einwohner), Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (14.10.2025).

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Emmen im Vergleich zum Kanton Luzern zwischen 1981 und 2000 stärker zu. Die Differenz wurde zwischen 2000 und 2019 kleiner. In den vergangenen Jahren stieg die Bevölkerungszahl weiter an.

#### Emmen

Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme Absolut	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1981	22'697	100 %		
2000	26'629	117 %	+ 3'932	19 Jahre
2019	30'986	137 %	+ 8'289	38 Jahre
2024	32'619	144 %	+9'922	43 Jahre

Tabelle 1: Die mittlere Wohnbevölkerung der Gemeinde Emmen von 1981 bis 2024 in absoluten und relativen Zahlen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).

### Kanton Luzern

Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme Absolut	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1981	301'793	100 %		
2000	346'167	115 %	+ 44'374	19 Jahre
2019	411'339	136 %	+ 109'546	38 Jahre
2024	437'944	145 %	+ 136'151	43 Jahre

Tabelle 2: Die mittlere Wohnbevölkerung des Kantons Luzern von 1981 bis 2024 in absoluten und relativen Zahlen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).

Emmen liegt bei der Altersklasse 0-19 zwischen dem Luzerner und Schweizer Durchschnitt. Die Altersklasse 20-39 liegt über dem Durchschnitt des Kantons und der Schweiz. Die Altersklasse 40-64 ist prozentual weniger stark vertreten als im Kanton Luzern und in der gesamten Schweiz. Die Altersklassen 65-84 und 85+ liegen unter dem Schnitt von Luzern und der Schweiz.

Altersklassen (2024)	Emmen	Kanton Luzern	Schweiz
0-19	20.2	20.2	20.0
20-39	29.3	26.5	26.4
40-64	32.5	34.3	35.0
65-84	15.6	16.3	16.0
85+	2.4	2.7	2.6
	100.0	100.0	100.0

Tabelle 3: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2024, Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (14.10.2025).

Seit 2000 sind die Anteile der Bevölkerung in den Altersklassen 20-39 und 40-64 leicht angestiegen. Bei den 65-84-Jährigen gab es einen grossen Anstieg. In der Altersgruppe 0-19 war das Wachstum stark rückläufig. Der Anteil der über 85-Jährigen ist gestiegen.

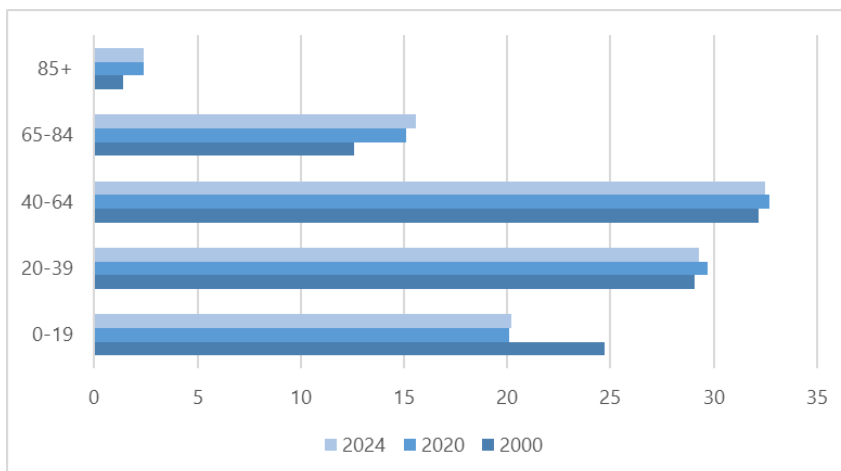


Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Emmen nach Altersklassen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).

## 1.2.2 Erwerbstätige

Im Onlineportal LUSTAT Statistik Luzern sind für die Erwerbstätigen und deren Verteilung in die einzelnen Wirtschaftssektoren für die Jahre 2011 bis 2023 verfügbar. Über diese Jahre hinweg ist die Anzahl der Erwerbstätigen um 9.8 % gestiegen. In der Gemeinde Emmen liegt der Anteil von Frauen bei den Erwerbstätigen bei 39.5 %. Im ersten Sektor (Landwirtschaft) sind 0.7 % der Erwerbstätigen beschäftigt. Im zweiten Sektor (Industrie und Gewerbe) sind es 37.7 % aller Erwerbstätigen (ca. 2 % mehr als im Jahr 2020) und im dritten Sektor (Dienstleistungen) arbeiten 61.7 % aller Erwerbstätigen.

Erwerbstätige				Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in %		
Jahr	Anzahl	Beschäftigte pro Einwohner	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2023	17'400	0.54	39.5	0.7	37.7	61.7

Tabelle 4: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Emmen auf die Wirtschaftssektoren, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).

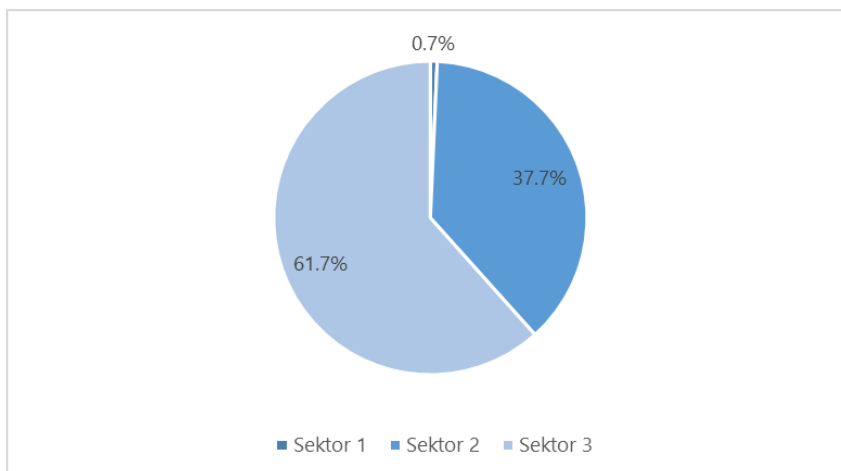


Abbildung 3: Verteilung der Erwerbstätigen nach Sektoren im Jahr 2023, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).

### 1.2.3 Bau- und Wohnungswesen

Zwischen 1990 und 2024 ist die Anzahl Wohnungen in der Gemeinde Emmen um 5'359 Wohnungen gestiegen. Die Anzahl der Einfamilienhäuser hat insgesamt um 309 zugenommen, wobei sie zwischenzeitlich um 377 zugenommen hatte und die Zahl seitdem reduziert wurde. Der Anteil von Einfamilienhäusern in der Gemeinde Emmen liegt 2024 bei 8.0 %, was unter dem Schnitt des Kantons Luzern ist (15.0 %).

Jahr	Total Wohnungen		Zunahme absolut	Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	In % Total		Absolut	In % Anteil	Zunahme absolut
1990	10'289	100 %		949	9.2 %	
2000	11'982	116 %	+1'693	1'168	9.7 %	+ 219
2010	13'020	127 %	+ 2'731	1'326	10.2 %	+ 377
2020	15'017	146 %	+ 4'728	1'271	8.5 %	+322
2024	15'648	152 %	+ 5'359	1'258	8.0 %	+309

Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990 in der Gemeinde Emmen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).

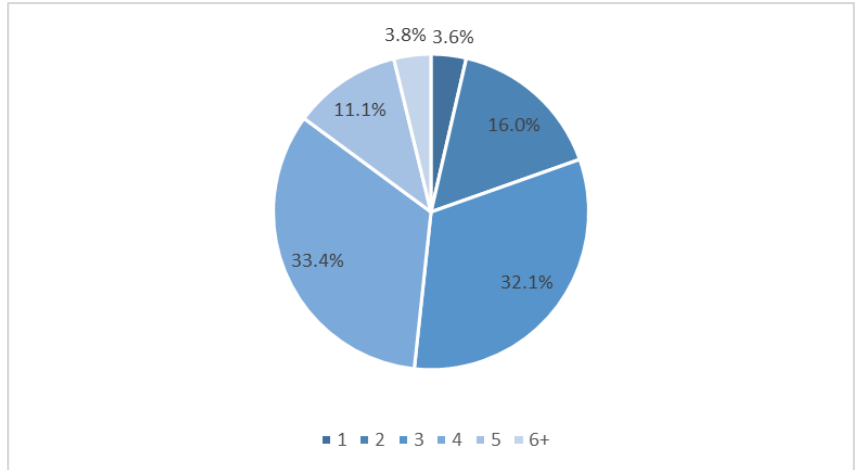


Abbildung 4: Anteil Wohnungen nach Anzahl Zimmer in der Gemeinde Emmen im Jahr 2024, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).

In Emmen haben mehr als die Hälfte aller Wohnungen 3 bis 4 Zimmer.

Der Anteil von ganz kleinen und ganz grossen Wohnungen ist eher gering (7.4 %), wobei der Anteil der Kleinwohnungen wächst. Die 2- und 5-Zimmer-Wohnungen bilden zusammen rund einen Viertel aller Wohnungen (27.1 %). Grundsätzlich wächst der Anteil der Klein- und Kleinstwohnungen.

## 1.2.4 Fazit

Im relevanten Betrachtungszeitraum von 15 Jahren hat sich die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Emmen von 27'833 Bewohnende im Jahr 2009 auf 32'619 Bewohnende im Jahr 2024 erhöht. Dies entspricht einer Zunahme von 4'786 Einwohnern respektive 265 Einwohnern pro Jahr. Im Vergleich mit dem Wachstum des Kantons Luzern fällt das Wachstum der Gemeinde Emmen im selben Zeitraum prozentual geringer aus.

### 1.3 Auswirkung des übergeordneten Rechts und dessen Änderungen

Im Bau- und Zonenreglement (BZR) wird grundsätzlich geregelt, was nicht bereits auf eidgenössischer oder kantonaler Ebene geregelt ist. Diese übergeordneten Rechte gehen dem BZR vor und sind in jedem Fall einzuhalten. Verschärfungen zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sind aber möglich.

Durch die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und den Ablauf der im Raumplanungsgesetz vorgegebenen 15 Jahre Planungshorizont, wurde eine Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen notwendig.

### 1.4 Begleitung der Ortsplanungsrevision

Für die planungsrechtliche Umsetzung der Ortsplanungsrevision wird der Gemeinderat durch die Ortsplanungskommission (OPK) mit folgenden Mitgliedern, durch die zuständigen Bereiche der Verwaltung sowie durch folgende Ortsplaner beraten.

Ortsplanungskommission (Hinweis: die aktuelle Zusammensetzung hat sich verändert, aufgeführt werden die Mitglieder, die im Zeitraum der Erarbeitung aktiv waren):

- Andreas Roos, Präsident, Direktor Bau und Umwelt (ab Juni 2023), (bis März 2023 als Vertreter der Mitte)
- Thomas Barbana, FDP
- Marco Huwiler, Grüne
- Gaby Wey, Privatperson, Projektleiterin Raumentwicklung
- Otto Bühlmann, Vertreter Landwirtschaft
- Silvan Schmid, Vertreter Industrie (ab Februar 2021)
- Simon Oehen, SP (ab Februar 2021)
- Lukas Zihlmann, Gewerbeverein (ab Februar .2021)
- Ralf Scholze, SVP (ab Februar 2023)
- Severin Elvedi, Mitte (ab März 2023)
- Josef Schmidli, Präsident, Direktor Bau und Umwelt (bis Januar 2023)
- Marco Paternoster, SVP (bis Januar 2023)
- Piero Nosetti, Vertreter EWF, Gewerbeverein (bis März 2021)
- Dragan Miletic, Vertreter Industrie (bis Oktober 2020)
- Pius Müller, SP (bis Oktober 2020)

Gäste:

- Stephan Roth, Präsident Umwelt- und Naturschutzkommission (August 2020 bis Dezember 2022)
- Marie-Theres Kappeler, Vertretung ÖV-Kommission (ab September 2020 bis Dezember 2020)
- Franziska Magron, Vertretung ÖV-Kommission, (ab April 2021 bis Dezember 2022)

Gemeindeverwaltung Emmen:

- Christine Bopp, Leiterin Bereich Planung, Projektleiterin
- David Wyss, stv. Projektleiter, Raum- und Siedlungsplaner
- Lukas Schnider, Raum- und Siedlungsplaner (ab Oktober 2023)
- Thomas Furrer, Leiter Departement Planung und Hochbau (ab November 2023)
- Leo Müller, Raum- und Siedlungsplaner (September 2020 – Januar 2024)
- Enzo Gemperli, Leiter Departement Planung und Hochbau (bis August 2023)
- Weitere MitarbeiterInnen Departement Planung und Hochbau

Planteam S AG:

- Roger Michelin (Projektleiter)
- Mirco Derrer (Stv. Projektleiter)
- Linus Boog (Mitarbeit, ab März 2021 bis Juni 2025)
- Kristina Noger (Fachexpertin Freiraum)

TEAMVerkehr:

- Oscar Merlo (Projektleiter)
- David Bomatter (Stv. Projektleiter)
- Daniela Koller (Mitarbeit)

Freiraumarchitektur GmbH:

- Markus Bieri (Projektleiter)
- Josch Brun (Mitarbeit)

## 1.5 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Überarbeitung der Ortsplanung hat im Jahr 2017 mit der Zustimmung des Einwohnerrats zum B+A 24/17 Sonderkredit für die Revision der Ortsplanung Emmen, 1'371'000,- CHF begonnen. 2017 wurde mit der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzepts begonnen. Am 17. Dezember 2019 wurde dieses vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Dieses Planungsinstrument sowie das Siedlungsleitbild aus dem Jahre 2014 diente als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente.

### 1.5.1 Seit 2020 läuft die Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente. Bisherige Planungsschritte

1) Das Departement Planung und Hochbau und die Ortsplanungskommission Emmen erarbeiteten das städtebauliche Gesamtkonzept, führten eine Mitwirkung durch, stellten es der Bevölkerung vor und luden diese zur Stellungnahme ein. Anschliessend wurden die Eingaben bearbeitet und das städtebauliche Gesamtkonzept modifiziert. Das modifizierte städtebauliche Gesamtkonzept wurde am 17. Dezember 2019 vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen.	2018 – Dezember 2019
2) Das Departement Planung und Hochbau und die Ortsplanungskommission Emmen erarbeiteten die neuen Bestimmungen für das BZR (Umgang mit ÜZ, Höhen usw.), den neuen Zonenplan, den Teilzonenplan Gewässerraum und überarbeiteten die weiteren kommunalen Instrumente.	August 2020 – Januar 2022
3) Verabschiedung der Unterlagen der Gesamtrevision durch den Gemeinderat zu Händen der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	13. April 2022
4) Kantonales Vorprüfungsverfahren	Mai 2022 – 29. September 2023
5) Öffentliche Mitwirkung	6. Mai 2022 – 4. September 2022
6) Überarbeitung der Unterlagen der Gesamtrevision aufgrund des Zwischenberichts der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung	Januar 2023 – Oktober 2023
7) 1. Lesung im Einwohnerrat	30. Januar 2024
8) 1. öffentliche Auflage	13. Mai 2024 – 11. Juni 2024
9) Einspracheverhandlungen	Oktober – Dezember 2024
10) 2. öffentliche Auflage	19. Mai 2025 – 17. Juni 2025
11) Einspracheverhandlungen	September 2025

## 1.5.2 Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung

2. Lesung und Beschluss Einwohnerrat	16. Dezember 2025
Referendumsfrist (60 Tage)	17. Dezember 2025 – 14. Februar 2026
Genehmigung durch den Regierungsrat	Anschliessend

## 1.5.3 Vorgezogene und ausgekoppelte Instrumente

### ■ Parkplatzreglement

Das Parkplatzreglement ist seit 2. August 2025 in Kraft.

### ■ Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan wurde am 1. Juli 2025 durch den Einwohnerrat beschlossen. Er befindet sich aktuell beim Regierungsrat zur Genehmigung.

### ■ Waldfeststellung

Der Waldfeststellungsentscheid datiert vom 30. September 2025. Der Entscheid wurde vom 6. Oktober 2025 bis 5. November 2025 aufgelegt. Die Rechtskraft ist ausstehend.

### ■ Naturobjekte

Der Plan der kommunalen Naturobjekte und die Naturobjekteverordnung wurden in der 1. öffentlichen Auflage mit dem Gesamtpaket der Revision der Ortsplanung aufgelegt. Da die Naturobjekte aufgrund des Entscheids in der 1. Lesung im Einwohnerrat im Zonenplan lediglich orientierend dargestellt werden und die Anzahl und Inhalte der Einsprachen einen längeren Prozess erforderlich gemacht haben, wurden die Naturobjekte aus dem Verfahren der Gesamtrevision ausgekoppelt. Sowohl die geschützten Einzelbäume als auch Uferbestockung, Hecke, Feld- und Ufergehölze, Weitere Natur- und Landschaftselemente werden im Zonenplan zur 2. Lesung im Einwohnerrat nicht dargestellt.

## 1.6 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand zwischen dem 6. Mai und 4. September 2022 statt. An Quartierveranstaltungen wurden die Inhalte der Bevölkerung vorgestellt und vorgängig an einer Quartierbegehung die wesentlichen Festlegungen erläutert. Die Quartierbegehungen waren gut besucht.

Die Mitwirkungsbeiträge konnten in verschiedenen Formen eingereicht werden. So wurde ermöglicht, über das E-Mitwirkungstool, via E-Mail, via [www.qualität-emma.ch](http://www.qualität-emma.ch) und in brieflicher Form eine Eingabe einzureichen. Ziel war es, die Mitwirkung möglichst breit abzustützen.

Insgesamt gingen von 115 Mitwirkenden über 300 verschiedenen Anträgen ein. Eine detaillierte Auflistung der Mitwirkungsbeiträge, der Stellungnahmen des Gemeinderats auf die Beiträge und daraus resultierende Anpassungen der Unterlagen finden sich im Mitwirkungsbericht vom 13. November 2023.

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wurden die folgenden, wesentlichen Änderungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen:

- **Verzicht auf die Erhaltungszone Wohnen**

Die Erhaltungszone Wohnen bezweckte die Sicherung der Volumen in Arealen, bei welchen die Gebäude in unterschiedlichen Höhen und Ausprägungen erstellt wurden (z.B. Bänziwil mit teilweise sehr hohen Gebäuden). Mit dem Verzicht auf die Erhaltungszone Wohnen wurden diese Gebiete der aufgrund der vorhandenen Dichte zweckmässigen Nutzung zugewiesen, sodass die vorhandenen Nutzflächen auch bei einem kompletten Neubau des jeweiligen Areals wieder erreicht werden können, womöglich aber in anderer Form und Höhe.

- **Anpassungen im Gebiet Erlen (Gestaltungsplanpflichtgebiete 4 und 6**

Die beiden grossen, unbebauten Flächen sind einer Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. In den Unterlagen, die in die Mitwirkung gelangten, waren die Flächen der W-B zugeteilt und die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen liessen keinen Gestaltungsplanbonus zu. Dies wurde nun insoweit angepasst, dass ein Gestaltungsplanbonus möglich ist (bis zu 3.0m höhere Gesamthöhen und 20% mehr ÜZ), die Grundnutzung wurde jedoch angepasst, damit auch mit den Mehrhöhen die Eingliederung noch funktioniert. Neu sind die Flächen der Zone W-C zugewiesen. Die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens bleibt bestehen. In diesem ist aufzuzeigen, inwiefern sich die zusätzlich möglichen Höhen und Dichten verträglich umsetzen lassen.

- **Anpassung des Zonenplans im Gebiet Halde**

Im Gebiet Halde an relativ steiler Hanglage zum Industriegebiet hin war ein Teil bisher der Zone W-C zugewiesen. Neu wird dieses Teilgebiet in die Zone W-B aufgezont. Dies ist damit begründet, dass das Gebiet sehr zentral gelegen ist und sich so besser an die angrenzende W-A eingliedern kann (Fussdistanz zu Sonnenplatz).

- **Anpassung des Zonenplans im Gebiet Sonnenhofmatte**

Das Gebiet zwischen dem Bebauungsplanpflichtgebiet Sonne und eine Bautiefe hinter der Celtastrasse sollte einer Speziellen Wohnzone mit Bebauungsplanpflicht zugeeilt werden. Darauf wird verzichtet, der unbebaute Arealteil auf der Parzelle 4035 wird in die Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Der weitere Teil bleibt in der Wohnzone A (ehemals W4).

- **Anpassung des Zonenplans im Gebiet Autobahnanschluss Emmen Nord**

Die erste Bautiefe der beiden nördlich vom Autobahnanschluss befindlichen Parzellen werden der Kernzone B statt der Wohn- und Arbeitszone B zugeteilt. Damit soll dem Ort und dessen Bedeutung als Ortsein- und -ausgang an der Autobahnauffahrt entsprochen werden.

- **Präzisierungen und teilweise Flexibilisierung der Qualitätsvorschriften (Art. 3 bis Art. 7 BZR)**

Es wurden aufgrund der Mitwirkungseingaben diverse kleinere Änderungen, Präzisierungen und Ergänzungen vorgenommen.

- **Flugsicherheit (Art. 6 BZR)**

Die übergeordneten Vorgaben des Militärflugplatzes müssen jederzeit eingehalten sein. Dies betrifft insbesondere die Hindernisfreihalteflächen. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Artikel im BZR aufgenommen und die von den Hindernisfreihalteflächen betroffenen Gebiete im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

- **Flexibilisierung der Anwendung des Artikels «Grünflächen» (neu Art. 11, vorher 12 BZR)**

Neu können auch Flächen, die zwar unterirdisch bebaut sind, aber eine durchwurzelbare Schicht von einem Meter aufweisen, angerechnet werden. Dies flexibilisiert die Anwendung des Artikels.

- **Verzicht auf den Mindestanteil Arbeitsnutzung in den Wohn- und Arbeitszonen (neu Art. 22, vorher 23 BZR)**

Durch den Verzicht eines Mindestanteils an Arbeitsnutzungen sind in den Wohn- und Arbeitszonen auch reine Wohnbauten möglich. Der Artikel zur Strassenraumgestaltung gibt entlang der wesentlichen Strassenachsen vor, wo z.B. im Erdgeschoss eine Arbeitsnutzung vorhanden sein muss, und zeigt dadurch das öffentliche Interesse auf. An den übrigen Lagen ist eine Festlegung von Mindestanteilen an Arbeitsnutzungen nicht von überwiegendem öffentlichem Interesse, weshalb auf die entsprechende Vorschrift verzichtet wird. Im gleichen Zug wurden bei den W-Ar-Zonen entlang der Mooshüslistrasse, gegenüber der Kirche Emmen Dorf und im Gebiet Ober-Spitalhof die Einteilung in den Bereich Strassenraumgestaltung geändert (alle neu SG-4). Dadurch wird sichergestellt, dass bei diesen Gebieten im Erdgeschoss eine Arbeitsnutzung verlangt wird.

- **Preisgünstiger Wohnraum bei Gestaltungsplangebieten mit Konkurrenzverfahren (neu Art. 51, vorher 52 BZR)**

Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums wurde in den ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen ein Absatz hinzugefügt, welcher unter Bedingungen verpflichtet, einen Teil der Wohnungen preisgünstig anzubieten.

- **Weitere Präzisierungen der Bauvorschriften**

Weitere Präzisierungen und kleinere Anpassungen sind im dem Planungsbericht beigelegtem Dokument einsehbar.

## 1.7 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung fand zwischen dem 16. Mai 2022 und 29. September 2023 statt. Im Vorprüfungsbericht vom 29. September 2023 würdigt das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement die eingereichten Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sehr positiv, unter anderem mit dieser Feststellung: «Der Gemeinde Emmen ist es gelungen, basierend auf quartierbasierten Analysen mit viel Engagement eine sorgfältige und beispielhafte Planungsgrundlage für ihre künftige Entwicklung zu erarbeiten.»

---

### Zwischenbesprechungen

Das Vorprüfungsverfahren wurde zweigeteilt. In einer ersten Phase fand nach erster vollständiger Prüfung der Unterlagen ein Austausch zwischen den verantwortlichen Personen der Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) und der Gemeinde Emmen statt. Dabei konnten die wesentlichen Fragen und Unklarheiten geklärt werden. Diese Phase wurde Anfangs 2023 abgeschlossen.

---

### Überarbeitung

Die Gemeinde Emmen überarbeitete daraufhin die Unterlagen infolge der Zwischenbesprechung und der öffentlichen Mitwirkung. Diese Überarbeitung fand zwischen Februar und September 2023 statt.

Aufgrund der Zwischenbesprechung mit BUWD wurden folgende wesentliche Anpassungen vorgenommen:

- **Festlegung von Gesamthöhen in allen speziellen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen trotz Bebauungsplanpflicht**  
Im Sinne der Rechtssicherheit sind in den speziellen Wohnzonen und speziellen Wohn- und Arbeitszonen Gesamthöhen festzulegen. Dies, obschon durch den Bebauungsplan sichergestellt ist, dass die Rechtssicherheit durch das Bebauungsplanverfahren gegeben ist.
- **Korrektur der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) bei den Zonen für öffentliche Anlagen (OeZ) sowie den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)**  
Bei diversen OeZ und SpF waren beim Entwurf für die Vorprüfung die Zonen der ES III zugewiesen. Aufgrund ihres Nutzungszwecks wäre diese Zuweisung unzulässig, weshalb eine Anpassung zu ES II vorgenommen werden musste. Dies betrifft insbesondere Schulanlagen und Spielplätze.
- **Aktualisierung der Waldfeststellungen**  
Wo die Bauzonen an den Waldrand grenzen, sind Waldfeststellungen zur Sicherung des statischen Waldrandes vorzunehmen. An diversen Orten waren diese nicht oder nicht mehr aktuell vorhanden und mussten neu festgestellt werden. Diese Waldfeststellungen führten teilweise zu Kleinstanpassungen am Zonenplan.
- **Aktualisierung der orientierenden Zonenplaninhalte bzgl. übergeordneten Rahmenbedingungen (Archäologie, Kulturobjekte, Grundwasserschutz)**

Die neuesten Daten dieser orientierenden Inhalte mussten im Zonenplan aufgeführt werden.

- **Anpassung der Spezialzone Listrig**  
Der ursprüngliche Entwurf der Vorschrift sah vor, die Wohnnutzung verbindlich an eine Gastronomienutzung zu knüpfen. Diese Verknüpfung ist unzulässig. Im Weiteren wurden die Baumasse angepasst.
- **Anpassung der Zonierung im Gebiet Chilefeld**  
Im Gebiet Chilefeld war eine spezielle Wohn- und Arbeitszone vorgesehen. Aufgrund der Komplexität der Vorgaben und dem Umgang mit dem der Öffentlichkeit dienenden Nutzungen wurde eine eigene Spezialzone geschaffen.
- **Freihaltezone Wildtierkorridor**  
Die im Entwurf vorhandene Bestimmung musste aktualisiert werden.
- **Diverse Anpassungen der Verkehrszonen**  
Diverse Verkehrszonen wurden angepasst. Diese Anpassungen betreffen zum Teil nur wenige Quadratmeter. Die Festlegung der Verkehrszonen wurde mit Blick auf eine Minimierung der Flächen in der Verkehrszone und Gleichbehandlung aller Grundeigentümerschaften vorgenommen.
- **Weitere Anpassungen**  
Es musste weitere, kleinere Anpassungen an den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements vorgenommen werden. Meist handelte es sich um kleinere Ergänzungen oder redaktionelle Anpassungen.

---

Vorprüfungsbericht

Nach der Überarbeitung gemäss den oben beschriebenen Inhalten wurde das Dossier für die zweite Phase der kantonalen Vorprüfung eingereicht. Da die Überarbeitung sowohl die Anpassungen aus der Mitwirkung als auch aus der ersten Phase der kantonalen Vorprüfung beinhalteten, wurde sichergestellt, dass nochmals ein komplettes Dossier geprüft werden konnte.

Im abschliessenden Vorprüfungsberichts mit Datum vom 29. September 2023 wurden noch folgende, wesentliche Anträge und Empfehlungen für Anpassungen festgehalten:

- **Flugsicherheit**  
Die Vorschrift zu den Hindernisfreihalteflächen musste dahingehend angepasst werden, dass die Gebiete, in welchen auch eine höhere Überbauungsziffer mit tieferer Gesamthöhe gelten kann, sofern die Hindernisfreihalteflächen die zonengemässe Gesamthöhe nicht erlaubt, konkret bezeichnet werden müssen. Zudem sind die Masse der Überbauungsziffer zu nennen. Diese Präzisierung wurde entsprechend vorgenommen.
- **Präzisierung der Vorschriften zur Überbauungsziffer**
- **Präzisierung der Spezialzone Riffigweiher**
- **Wohn- und Arbeitszone**

Das BUWD beantragt, in den Wohn- und Arbeitszone Wohn- oder Arbeitsanteile festzulegen oder diejenigen Gebiete, in welchen reine Wohnnutzungen erlaubt sind, der ES II zuzuweisen. Die Gemeinde Emmen geht nicht auf diesen Antrag ein, da die Flexibilisierung respektive der Verzicht auf einen Anteil einerseits ein klares Anliegen aus der Mitwirkung war und andererseits für diejenigen Gebiete der Wohn- und Arbeitszonen, bei welchen ein Arbeitsanteil von grossem Interesse ist, mit den Vorgaben zur Strassenraumgestaltung eine entsprechende Festlegung vorgenommen wurde.

- **Geotopschutz**

Dem Antrag zum Geotopschutz, die komplette Mustervorschrift im BZR einzuführen, wurde nicht entsprochen.

- **Reklamen**

Der Artikel zu den Reklamen wurde vereinfacht und somit dem Antrag entsprochen.

- **Hütten- und Barackenbauten, Mobile Bauten**

Dem Antrag, dass eine Aussage zum Umgang mit den Fahrendenplätze gemacht werden soll, wurde nicht entsprochen.

- **Sonderbauzone Rainmühle**

Die Sonderbauzone wird reduziert und ein maximales Mass für Neubauten definiert. Damit soll die Erhaltung des historischen Mühleensembles als wichtiges Kulturgut für die Gemeinde Emmen weiterhin im Rahmen einer Sonderbauzone ermöglicht werden. In diesem Sinne wurde dem Antrag entsprochen.

## 1.8 Weitere Anpassungen seit Mai 2022 vor der 1. Lesung im Einwohnerrat

Im Gesamtkontext haben sich weitere Anpassungen ergeben, die nicht explizit als Mitwirkungsbeitrag eingegeben wurden oder aus der Vorprüfung ersichtlich sind. Dabei handelt es sich um untergeordnete Anpassungen, die sich aus der Kombination der diversen Anpassungen oder auch aus Erkenntnissen aus Gesprächen, Nachfragen und weiteren laufenden Planungsprozessen ergeben haben. Auf eine Auflistung der Details wird verzichtet.

## 1.9 Erste Lesung im Einwohnerrat am 30. Januar 2024

Am 30. Januar 2024 hat der Einwohnerrat das Geschäft 44/23 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat betreffend Gesamtrevision der Ortsplanung in erster Lesung behandelt und diverse Anpassungen an den Unterlagen beschlossen. Die Änderungen finden sich im Protokoll zur Einwohnerrats-sitzung vom 30. Januar 2024 und werden hier aufgeführt.

Im Grundsatz wurde die Vorlage bestätigt.

## 1.9.1 Änderungen am Bau- und Zonenreglement

### ■ 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 erstellen 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.»

## 1.9.2 Änderungen am Zonenplan

■ **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.

## 1.9.3 Änderungen am Verkehrsrichtplan

Da der Verkehrsrichtplan bereits beschlossen ist, wird auf eine Aufführung der Änderungen durch den Einwohnerrat an dieser Stelle verzichtet.

## 1.9.4 Weitere Anpassungen

### ■ Folgeanpassungen

In der Folge der Anpassungen des Einwohnerrats wurden diverse Verweisanpassungen erforderlich.

Die Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement (Beilage 1) wurden an die Beschlüsse angepasst.

Die Verordnung der Stadtbildkommission wurde an die Beschlüsse angepasst.

Die Verordnung der Naturobjekte wurde aufgrund des Systemwechsels beim Schutz der Bäume von «verbindlich» auf «orientierend» angepasst und präzisiert. Vorher waren die Einzelbäume durch den Zonenplan als verbindlicher Inhalt geschützt. Neu werden die Einzelbäume als orientierender Zonenplaninhalt und über die Verordnung geschützt. Daher und aufgrund der Vorgaben von §44 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) müssen die Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturobjekte und der zugehörige Plan der kommunalen Naturobjekte ebenfalls öffentlich aufgelegt werden. Auch dazu können Einsprachen erhoben werden. Die Verordnung selbst wurde unter anderem aufgrund von Rückmeldungen und Fragen aus der Bau- und Verkehrskommission nochmals präzisiert.

### ■ Weitere Änderungen am Bau- und Zonenreglement mit Begründung grün geschrieben 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 Aussen-fassaden 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 Chilefeld 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 m 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 ~~gel-~~ten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität): Priorität 1: Arbeitszonen: [...]*

*~~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.~~*

#### ■ **Weitere Änderungen am Zonenplan mit Begründung**

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Daten der amtlichen Vermessung, die im Zonenplan als Hintergrund dargestellt sind, aktualisiert. Durch diese Aktualisierung wurden auch kleinere Wald- und Landwirtschaftsflächen ausserhalb des Siedlungsraums angepasst. Im Weiteren wurde das Naturinventar, welches im Zonenplan orientierend dargestellt

ist, nochmals überarbeitet. Die Inhalte des Naturinventars wichen an wenigen Stellen von den im Einwohnerrat an der ersten Lesung aufgeführten Inhalten ab.

## 1.10 1. öffentliche Auflage vom 13. Mai 2024 – 11. Juni 2024

Vom 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024 lagen folgende, vom Gemeinderat am 1. Mai 2024 für die öffentliche Auflage verabschiedeten Unterlagen öffentlich auf:

- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 29. April 2024
- Zonenplan inkl. Gefahrenkarte, 1:5000 vom 29. April 2024
- Teilzonenplan Strassenraumgestaltung, 1:5000 vom 29. April 2024
- Teilzonenplan Gewässerraum West, 1:5000 vom 29. April 2024
- Teilzonenplan Gewässerraum Ost, 1:5000 vom 29. April 2024
- Änderung Bebauungsplan Feldbreite, 1:1000 vom 29. April 2024
- Änderung Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Feldbreite vom 29. April 2024
- Aufhebung Baulinie Gewässer (Baulinienplan 1), Häliswil, 1:2000 vom 29. April 2024
- Aufhebung Baulinie Gewässer (Baulinienplan 2), Waldibrücke, 1:2000 vom 29. April 2024
- Waldfeststellungspläne mit Änderungen, alle vom 29. April 2024:
  - Galge, 1:1500
  - Grüeblichachen, 1:1000
  - Grüeblichachenbrücke, 1:1000
  - Kapf, 1:1000
  - Kaserne, 1:1000
  - Kaserne, 1:500
  - Kaserne Fussballfeld, 1:1000
  - Meierhöfli, 1:1500
  - Ober Riffig, 1:500
  - Rainmühle, 1:1000
  - Rathausen, 1:1000
  - Rathuserbrugg, 1:500
  - Sumpf, 1:1000
  - Waldstrasse, 1:1000
  - Häliswil, 1:1000
- Naturobjekteverordnung vom 29. April 2024
- Plan der kommunalen Naturobjekte vom 29. April 2024
- Verkehrsrichtplan vom 29. April 2024

Parallel, aber in einem separaten Verfahren ebenfalls vom 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024 aufgelegt wurden die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung Deponie Häliswil:

- Teilzonenplanänderung Deponie Häliswil 1:2500 vom 29. April 2024
- Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Deponiezone Typ A und B vom 29. April 2024
- Waldfeststellung sowie Änderung der Waldfeststellung Häliswil, 1:1000 vom 29. April 2024
- Rodungsgesuch vom 29. April 2024 inkl. Rodungsformular, Übersichtskarte 1:25'000 und Rodung und Waldersatz 1:500

Orientierend lagen bei:

- Planungsbericht Häliswil nach Art. 47 RPV vom 29. April 2024
- Vorprüfungsbericht des Kantons vom 5. Juni 2023 zur Teilrevision Deponie Häliswil
- Deponievorprojekt, Stand Februar 2021 inkl. Umweltnotiz (Voruntersuchung), Technischer Bericht Vorprojekt sowie die zugehörigen Planbeilage

### 1.10.1 Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage gingen 65 Einsprachen ein, wovon sich 19 Einsprachen ausschliesslich gegen die Naturobjektverordnung vom 29. April 2024 und den Plan der kommunalen Naturobjekte vom 29. April 2024 gerichtet haben und 2 Einsprachen als reine Stellungnahmen zum Verkehrsrichtplan klassifiziert werden konnten. Die Einsprachen gegen die Naturobjekte werden im separaten Prozess zur Festlegung der Naturobjekte behandelt. Ebenso wurde die Weiterbearbeitung der Stellungnahmen zum Verkehrsrichtplan von der Gesamtrevision abgekoppelt (siehe Kapitel 1.5.3). Zur Änderung Häliswil ging keine Einsprache ein.

Im Zeitraum Oktober bis Dezember 2024 wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt.

Die aus den Einsprachen resultierenden Anpassungen an den grundeigentümergebundenen Unterlagen wurden zu einer 2. öffentlichen Auflage gebracht.

### 1.10.2 Änderungen für die 2. öffentliche Auflage

Die Änderungen basieren auf Einsprachen und auf Erfahrungen in der Anwendung. Seit der öffentlichen Auflage der neuen grundeigentümergebundenen Instrumente gelten diese als Planungszone und sind bei

Bauvorhaben parallel zu den rechtskräftigen Instrumenten zu berücksichtigen. Dementsprechend können bereits erste Korrekturen vorgenommen werden, die die Formulierungen präzisieren.

### **Änderungen am Bau- und Zonenreglement**

Verbindliche, zur Einsprache berechtigte Änderungen sind rot unterstrichen ergänzt oder blau kursiv gestrichen.

#### ■ Art. 8 Umgebungsgestaltung Abs. 4

<sup>4</sup> 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 Aussengeschossflächen 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 Aussengeschossflächen 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 zu dem~~ 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.

*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>
<u>d2:</u>	Sprängi	X	12.00	III
<u>m1:</u>	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 Autobahneinhauung, 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>
------------	---------------------------	-------------------

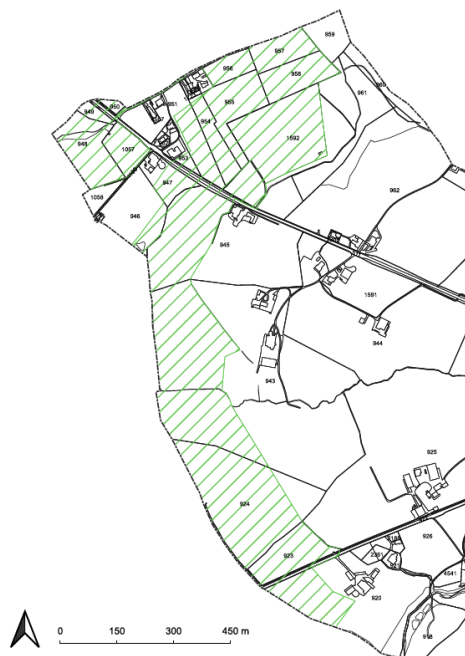
**Begründung:**

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*

**Änderungen am Zonenplan (ZP)**

- Geisselermoos/ Holzhof, 1:6'000



**Änderung:**

- *Verzicht auf Freihaltezone Wildtierkorridor*

**Hinweis:** Die Aufhebung wurde in der Vorlage zur Beschlussfassung an den Einwohnerrat wieder rückgängig gemacht.

Begründung:

Die Festlegung der Wildtierkorridore gemäss kantonaler Vorgabe hat für die Landwirte insbesondere die Folge, dass sie entlang der Gewässer überbreite Gewässerräume einhalten müssen (18m statt 11m), was eine erhebliche Einschränkung der Bewirtschaftbarkeit bedeutet. Ausserdem dürfen Höfe innerhalb der Wildtierkorridore nicht oder nur minimal erweitert und umgebaut werden.

Der Wildtierkorridorbereich in Emmen befindet sich des Weiteren nicht auf der Hauptwanderachse, was die Einschränkungen noch weiter in Frage stellt (siehe folgende Abbildung). Dementsprechend wird auf die Festlegung der Freihaltezone Wildtierkorridor verzichtet.

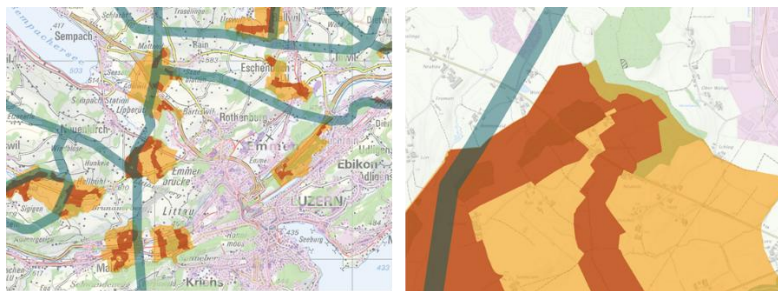
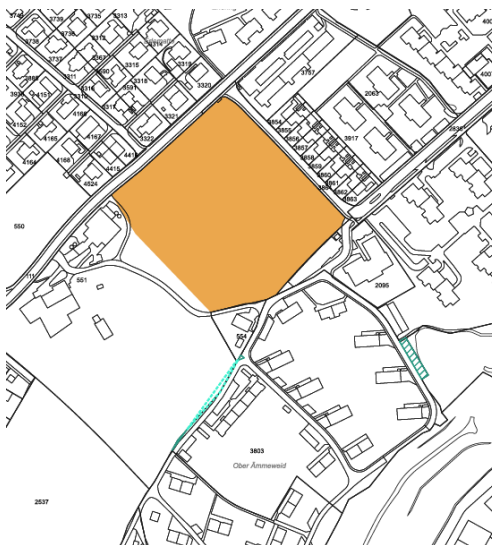


Abbildung Wildtierkorridore und Hauptwanderachsen, Quelle: Geoportal

Neben der Aufhebung des Wildtierkorridors wird in der Folge auch auf die Festlegung der überbreiten Gewässerräume verzichtet (siehe Beilage 3 Planungsbericht Gewässerraum).

■ Untere Erlen/ Ober Emmenweid 1:2'000



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 1:1'000



Änderungen:

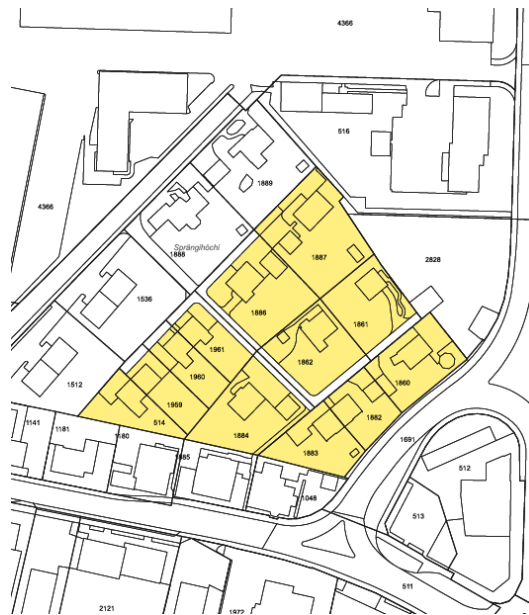
- Aufteilung des Arbeitszonengebiets Sprängi von der Gebietsbezeichnung d zu d1 und d2. Die Parzellen Nm. 511 (teilweise), 2328, 2376, 2829, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 3056 GB Emmen werden dem Gebiet d1 zugeteilt mit einer neuen zulässigen Gesamthöhe von 14.00 m. Die Benennung des Gebiets 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 Entwicklungs-

möglichkeiten in dieser Arbeitszone damit erweitert. Im Arbeitszonengebiet «d2 Sprängi», angrenzend ans Wohngebiet Sprengihöhe gilt weiterhin eine Höhe von 12.00 m.

■ Sprängihöhe 1:1'000



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 1:500



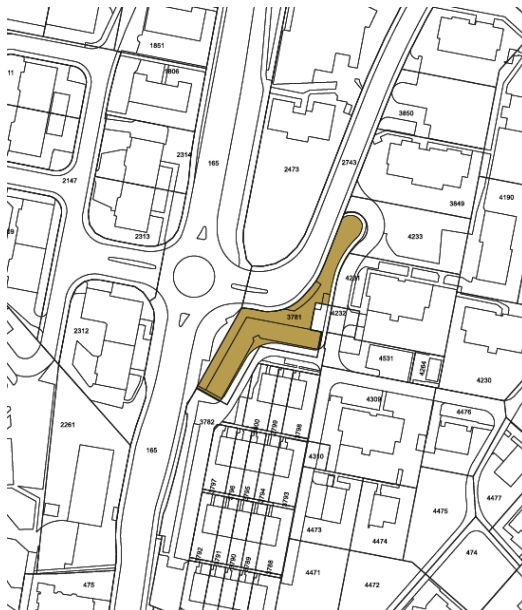
Änderung:

- 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 1:1'000



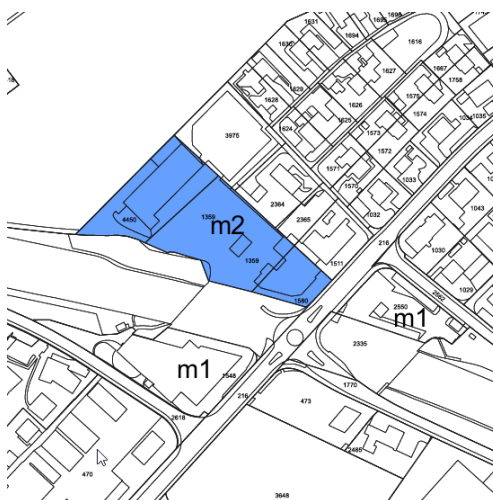
Änderung:

- 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 1:1'000



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 1:1'000



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 1:2'000



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 1:2'000



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 1:1'000



Änderung:

- Verzicht auf die Zuteilung der Besucherparkplätze und des Kehrichtsammelplatzes 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 Kehrichtsammelplatz zu legen, war eine fehlerhafte Abgrenzung im Zonenplan der ersten Auflage. Dies wird hiermit korrigiert.

■ Gersag 1:1'000



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 prominenten Ort zu schaffen.

■ Gerliswilstrasse 1:500



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

## Änderungen am Teilzonenplan Strassenraumgestaltung

- Neuenkirchstrasse/ Sprengihöhe 1:5'000



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 1:5'000



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)*

### **Aktualisierung weiterer orientierenden Unterlagen**

Folgende orientierende Unterlagen wurden zur 2. öffentlichen Auflage aktualisiert:

- Bau- und Zonenreglement (BZR) inkl. Erläuterungen vom 05. Mai 2025
- Zonenplan inkl. Gefahrenkarte 1:5'000 vom 30. April 2025
- Teilzonenplan Strassenraumgestaltung gemäss Art. 55 BZR 1:5'000 vom 30. April 2025
- Bau- und Zonenverordnung inkl. Erläuterungen vom 05. Mai 2025
- Plan Gefahrengebiete 1:5000 vom 30. April 2025
- Planungsbericht Gewässerraum vom 01. Mai 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum West, 1:5000 vom 30. April 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Ost, 1:5000 vom 30. April 2025

## 1.11 2. öffentliche Auflage vom 19. Mai 2025 – 17. Juni 2025

### 1.11.1 Einsprachen

Während der 2. öffentlichen Auflage gingen fünf Einsprachen ein, wovon sich drei Einsprachen ausschliesslich gegen Inhalte richten, die nicht Bestandteil der grundeigentümergebunden aufgelegten Änderungen waren. Dementsprechend wird für diese 3 Einsprachen Nicht-Eintreten beantragt.

## 1.11.2 Änderungen für die 2. Lesung und Beschlussfassung im Einwohnerrat

Zu zwei Einsprachen wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt, aus einer Einsprache resultieren Änderungen, die dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

### Änderungen am Zonenplan (ZP)

- Geisselermoos/ Holzhof, 1:6'000



Änderung:

*Wiederaufnahme der Freihaltezone Wildtierkorridor*

Begründung:

Die Aufhebung der Freihaltezone Wildtierkorridore wurde in Frage gestellt. Da mit der Festsetzung der Freihaltezone ein Bundesauftrag umgesetzt wird und die Anforderungen von Seiten Kanton Luzern bereits in einer reduzierten Form eingefordert wird (nur die Freihaltezone, rot, nicht der gesamte Wildtierkorridor) und da aufgrund der bisherigen Handhabung nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Nicht-Festlegung vom Regierungsrat genehmigt würde, wird die Freihaltezone im Gebiet Geisselermoos/Holzhof wieder aufgenommen.

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 liegt vor.

Im Planungsbericht wird ergänzend in Kapitel 4.20 festgehalten, dass bei Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder der kantonalen Praxis, die zu einer Erleichterung für die betroffenen Landwirte führen, die entsprechenden Instrumente der Gemeinde unabhängig von der Planbeständigkeit angepasst werden können.

Der Umgang mit den Gewässerräumen ist im Planungsbericht zu den Gewässerräumen beschrieben.

### **Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR)**

- 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:

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. Aufgrund der Wiederaufnahme der Freihaltezone Wildtierkorridor im Zonenplan (siehe Kapitel 4.20) hat der Gemeinderat

einen Weg gesucht, den betroffenen Landwirtn 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. 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.

### Weitere Anpassungen

- 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.

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



- Redaktionelle Anpassungen

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

## 2. Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung

### 2.1 Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Verkehrs-, Siedlungs- und Landschaftsräume. Das Leitbild hat das Ziel aufzuzeigen, wie die räumliche Entwicklung der Gemeinde Emmen bis ins Jahr 2030 stattfinden soll.

Das Siedlungsleitbild wurde vom Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission (OPK) Emmen erarbeitet. Das Siedlungsleitbild wurde auf Basis der Strategie «Emmen 2025» erarbeitet. Das Siedlungsleitbild wurde am 16. April 2014 vom Gemeinderat Emmen verabschiedet.

Im räumlichen Leitbild wird festgelegt, wie und wo sich die Gemeinde Emmen bis ins Jahr 2030 entwickeln soll. Das Siedlungsleitbild dient als Grundlage für den Umgang mit Siedlungsausdehnungen und Verdichtungen im Siedlungsgebiet. Die Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie die Entwicklung und Strategien zur Eindämmung der Zersiedelung sind die Leitsätze des Leitbildes. Die Hauptaussagen des Siedlungsleitbildes sind:

- Mit den vorhandenen Freiflächen soll haushälterisch umgegangen werden und die Siedlungsentwicklung soll primär nach Innen erfolgen. Die Gemeinde soll attraktive öffentliche Plätze erhalten und die urbane Entwicklung rund um den Seetalplatz soll weitergeführt werden. Die nachhaltige Entwicklung soll mit hoher Qualität ausgeführt werden und die Charakteristiken der Quartiere sollen bestehen bleiben.
- Die Attraktivität des öffentlichen Raumes soll gesteigert werden und im Zuge von Verdichtungen sollen neue Plätze geschaffen werden. In der Freiraumplanung soll der Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutz einen Platz erhalten.
- Neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor und für das Kleingewerbe sollen an zentralen Lagen entstehen. Das Industriegebiet gilt es, wo möglich, zu verdichten. Die Arbeitsgebiete erfahren eine kontrollierte Weiterentwicklung im Einklang mit dem hochwertigen Landschaftsraum.
- Das Gesamtverkehrssystem soll verflüssigt werden. Dabei soll der motorisierte Individualverkehr verflüssigt und der öffentliche Verkehr qualitativ verbessert werden. Dem Fuss- und Langsamverkehr sowie der Gestaltung der Hauptverkehrsachsen soll vermehrt Beachtung geschenkt werden.

- Zum Schutz von Landwirtschaft und Natur soll mit den Landschaftsräumen sorgsam umgegangen werden. Die Naherholung und die Landwirtschaft sollen nebeneinander funktionieren können.
- Die Infrastruktur der öffentlichen Anlagen soll den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend gesamthaft und mit Blick in die Zukunft geplant werden. Sie sollen für alle Einwohner zugänglich und erreichbar sein.
- Die Gemeinde Emmen verfolgt ihre klar formulierten Umwelt- und Energieziele und schafft alle nötigen Grundlagen. Die Gefährdung, die durch Naturereignisse besteht, soll reduziert werden.

### **Räumliche Entwicklungsstrategie**

Folgenden Prinzipien soll die weitere räumliche Entwicklung der Gemeinde Emmen folgen:

- Die Innenentwicklung ist der Aussenentwicklung vorzuziehen. Mit einer gezielten und qualitätsvollen Verdichtung soll das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufgefangen werden.
- Unbebaute Grundstücke, die bereits als Bauland ausgewiesen sind, sollen überbaut werden. Es wird dadurch eine Baulandverflüssigung angestrebt.
- Falls der Bedarf vorhanden ist, die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gegeben ist, das übergeordnete Interesse besteht und keine anderen Möglichkeiten genutzt werden können, sollen Neuzonungen stattfinden können. Durch das Prinzip «Aussenentwicklung als letzte Möglichkeit» sollen bestimmte Projekte realisiert werden können.

Um die Siedlungsentwicklung nach Innen zu fördern sowie eine Eindämmung der Zersiedelung respektive die Siedlungsentwicklung nach Aussen verhindern zu können, wurden Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt. Umzonungen ausserhalb dieser Begrenzungslinien werden nicht mehr zugelassen. Folgende Entwicklungsstrategien sind vorgesehen:

- Bewahren
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Zusätzlich zu den Prinzipien sollen folgende Leitsätze beachtet werden.

### **Siedlungsentwicklung allgemein:**

- Die Entwicklung wird in Emmen ganzheitlich geplant.
- Emmen geht mit den bestehenden Freiflächen haushälterisch um.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär nach Innen mittels qualitätsvoller Verdichtungen.
- Emmen erhält ein attraktives Zentrum und stärkt die bestehenden öffentlichen Plätze.
- Die Qualitätssicherung wird gewährleistet.
- Emmen bewahrt seine charakteristischen Merkmale.
- Die Schlüsselareale entwickeln sich nachhaltig und nach den Bedürfnissen der Gemeinde Emmen.

### **Wohnen:**

- Emmen steigert die Wohnqualität und verfügt über ein breites und attraktives Wohnangebot.
- Die Quartiere und deren individuelle Entwicklung werden gefördert.

### **Arbeiten:**

- An zentralen Lagen entstehen Arbeitsplätze für Dienstleistungsbetriebe und das Kleingewerbe.
- Verdichtungen in den Arbeitsgebieten werden angestrebt.
- Die Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete findet kontrolliert statt.
- Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes Emmen Dorf steht im Einklang mit dem hochwertigen Landschaftsraum.

### **Verkehr:**

- Das Gesamtverkehrssystem in der Gemeinde Emmen wird in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung optimiert.
- Der motorisierte Individualverkehr wird verflüssigt.
- Die Hauptverkehrsachsen Seetal- und Gerliswilstrasse werden aufgewertet.
- Der Seetalplatz mitsamt Bahnhof Emmenbrücke wird Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr.
- Im Siedlungsgebiet werden attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr geschaffen.
- Der Anteil des öffentlichen Verkehrs am Modalsplit wird erhöht.
- Die Wohnquartiere werden verkehrsberuhigt.

- Die Gemeinde Emmen reduziert die Verkehrsproblematik mit konsequenter Umsetzung der Massnahmen aus den bestehenden Planungsinstrumenten und garantiert dadurch die Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

#### **Freiraum / Öffentlicher Raum:**

- Der Seetalplatz wird attraktiv gestaltet.
- Emmen schafft öffentliche Plätze und verknüpft diese untereinander.
- Die Industrieareale werden in der Freiraumgestaltung thematisiert.
- Im Siedlungsgebiet prägen Bäume den öffentlichen Aussenraum.
- Nutzerorientierte, hochwertige öffentliche Freiräume werden geschaffen.
- Die Gewässer werden in die Freiraumgestaltung eingebunden.
- Der Landschafts- und Naturschutz wird in die Freiraumgestaltung integriert.

#### **Landwirtschaft und Wald:**

- Emmen hält Sorge zu den bestehenden Landschaftsräumen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Die Landwirtschaftsbetriebe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen der Produktion.
- Das Landwirtschaftsgebiet dient auch als Teil der Naherholung.
- Der Wald soll für Holzproduktion, Schutz, Erholung und als Naturraum nachhaltig genutzt werden.

#### **Sportanlagen und öffentliche Anlagen:**

- Die öffentlichen Anlagen befinden sich an zentralen Lagen und sind für alle Einwohner erreichbar und zugänglich.
- Die Gemeinde plant die Entwicklung der Infrastruktur für die Volksschule ganzheitlich und vorausschauend.
- Die Sportanlagen entwickeln sich im Gebiet Gersag / Mooshüsli den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend weiter.
- Ein hinreichendes Angebot an Familiengärten ist langfristig zu sichern.

#### **Energie / Umwelt / Naturgefahren:**

- Die Gemeinde Emmen verfolgt klare Umwelt- und Energieziele.
- Die Gemeinde schafft Grundlagen für eine effiziente und nachhaltige Wärme- und Energienutzung.
- Emmen fördert eine ressourcenschonende Bauweise.
- Die Gefährdung durch Naturereignisse wird reduziert.

## 2.2 Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept vertieft die Überlegungen des Siedungsleitbilds und konkretisiert die Umsetzung als ersten Schritt für die Erarbeitung der grundeigentümergebundenen Instrumente.

### Themenfelder

Gemäss dem städtebaulichen Gesamtkonzept bestehen in Emmen zehn Themenfelder, die es bei der Gemeindeentwicklung zu stärken und zu berücksichtigen gilt:

- Gezielte, präzise verortete Innenentwicklung
- Verkehr im Dienste des Städtebaus
- Die Landschaft als Basis der Vielseitigkeit
- Hochwertige Arbeitsplatzquartiere an gut erschlossenen Lagen
- Grossartige zusammenhängende Landschaftskulisse
- Vernetzte innere Grünräume
- Polyzentrische Struktur respektive Struktur mit mehreren Zentren
- Strukturierendes ÖV-Netz
- Lebendiges Astsystem
- Kleinteilige, überlagerte Nachbarschaften

### Leitbilder

Auf Basis der Handlungsansätze zeigen die Leitbilder die Grundideen der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Emmen. Sie thematisieren übergeordnete sowie lokale Themen und stellen bezüglich Landschaft, Mobilität und Ortsentwicklung eine integrale Behandlung dar.

- **Emmen ist aktiv und grün:** Die Landschaft erweist sich als Träger der Lebensqualität von Emmen. Dadurch wird der Fokus auf die Innenentwicklung sowie die Gestaltung und Klärung der Siedlungsränder gelegt. Durch eine gute Vernetzung, Abstimmung und Nutzbarkeit können auch die inneren Freiräume aufgewertet werden.
- **Emmen ist lebendig und vernetzt:** Durch die Aufwertung von wichtigen und zugleich komplexen Orten, beispielsweise die Hauptverkehrsachsen, Verkehrsknoten und Bahnhofsquartiere, wird die Innenentwicklung nicht flächendeckend, sondern gezielt und sinnvoll angewendet. Der Strassenraum soll umgestaltet werden, der Durchgangsverkehr über die Autobahn gelenkt und ein verstärkter, ortsgewandener Bezug zwischen Bebauung und Strasse hergestellt werden.
- **Emmen hat identitätsstiftende Zentren und Treffpunkte:** An gut erschlossenen sowie sichtbaren Orten sollen lebendige Ortszentren und Quartiertreffpunkte entstehen. Die Zentren sollen zu Identitätsträgern der Gemeinde werden und besondere Bauten und Ensembles

sollen in die Platzsituationen integriert werden. Es wird eine vielfältige polyzentrische Struktur angestrebt. Dazu beitragen kann eine klarere Hierarchie des Verkehrs- und Nahversorgungsnetzes.

- **Emmen hat vielseitige Wohn- und Arbeitsplatzquartiere:** Die vielfältige Struktur ist Teil der Robustheit der Gemeinde. Neue Entwicklungen sollen auf die bestehenden Gegebenheiten abgestimmt werden. Die einzelnen Quartiere und Treffpunkte sollen sich als vernetzte Zentren entlang der verbindenden Strassen und Wegen überlappen. Durch die günstige Verkehrslage kann ein breites Angebot an Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Nebst einer gezielten inneren Verdichtung an den zentralen Lagen rücken «Quartiere in Ruhe» in den Vordergrund dieses Konzepts. Diese Wohn- und Arbeitsorte sollen von keinen grossen Veränderungen erfahren.

### **Zukunftsbild**

Das Zukunftsbild lässt sich als Synthese und Konkretisierung der Leitideen verstehen. Im Syntheseplan wird die anzustrebende Gemeindestruktur bis in die Jahre 2040-2050 dargestellt, und geht somit über den Zeitraum der Ortsplanungsrevision (15 Jahre) hinaus. Als Weiterentwicklung der bestehenden Planungen, beispielsweise dem Siedlungsleitbild, und baut das Zukunftsbild auf folgenden Konzepten auf:

- **Landschaft und Freiraum:** Äussere Landschaft, innere Landschaft sowie Plätze und Strassenräume.
- **Städtebau und Stadtentwicklung:** Zentralitäten, Stadtraum Hauptstrasse, hohe Häuser, Quartiertypisierung, Profilierung Arbeitsplatzquartieren.
- **Verkehr:** Öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, motorisierter Individualverkehr, Parkierung.

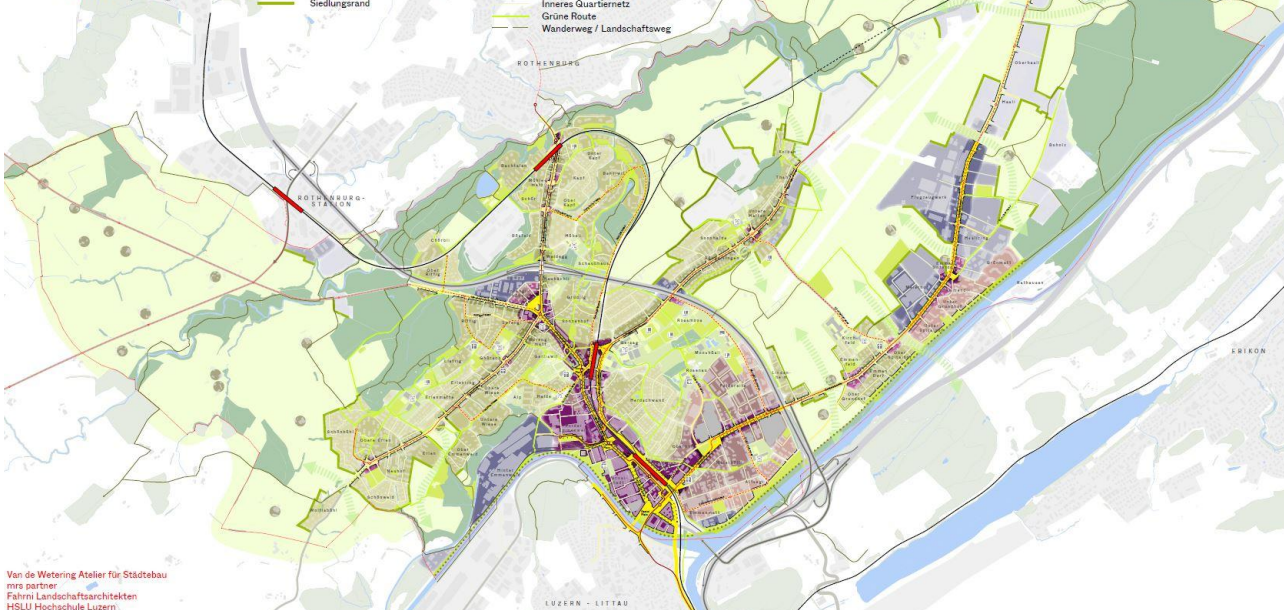
Städtebauliches Gesamtkonzept, Gemeinde Emmen  
**Zukunftsbild**

Stand 11.11.2019

- Zentrumsort, hohe / moderate Dichte
- Urbanes Quartier, hohe / moderate Dichte
- Durchgrüntes Quartier, hohe / moderate / niedrige Dichte
- Arbeitsplatzquartier, hohe / moderate / niedrige Dichte
- Militäranlage, nicht zugänglich
- Raunkante (schematisch), hohe / niedrige Bebauung
- Schule / Höhere Schule / Kirche / Hallen- oder Freibad / Sportanlage

- Haupt- / Quartierachse mit strukturierender Baumbepflanzung
- Grün- oder Sportanlage
- Zweckgebundener Freiraum (als Teil einer öffentlichen Anlage)
- Uferpromenade
- Kulturland
- Hof
- Wald und Hecke
- Landschaftsfenster / Überlagerung
- Bauzone
- Siedlungsrand

- Bahnlinie mit Bahnhof
- Güterbahnlinie (Auswahl)
- Hauptbuslinie (RBus)
- Primäre Ortsbuslinie
- Sekundäre Ortsbuslinie
- Regionale Buslinie
- Bushaltestelle
- Autobahn, Abschnitt mit Umfahrungsfunktion
- Quartierschliessungsstrasse
- tineses Quartiernetz
- Grüne Route
- Wanderweg / Landschaftsweg



Van de Wetering Atelier für Städtebau  
 mira partner  
 Palmu Landschaftsarchitekten  
 HSLU Hochschule Luzern

Abbildung 5: Zukunftsbild gemäss dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Emmen.

### 2.3 Umsetzung des Siedlungsleitbilds und des städtebaulichen Gesamtkonzepts in der Ortsplanung

Konkret werden in der neuen Ortsplanung die nachfolgenden wichtigsten Aspekte umgesetzt.

#### **Durchgrünung und Vernetzung der Quartiere und der Landschaft**

Mit den Festlegungen im Bau- und Zonenreglement zu den Grünflächen, der Umgebungs- und der Strassenraumgestaltung soll sichergestellt werden, dass die Quartiere ihre Durchgrünung erhalten und eine bessere Durchgrünung erreichen. Bei privaten und öffentlichen Projekten soll die notwendige Qualität eingefordert werden.

Durch gezielte Massnahmen kann die Freihaltung der Landschaftsfenster gewährleistet bleiben. Die räumlichen, visuellen oder ökologischen Funktionen bleiben erhalten.

#### **Stärkung der zentralen Orte**

Durch gezielte Massnahmen, wie beispielsweise die Festsetzung der Erdgeschossnutzungen an wichtigen Orten der Gemeinde die Zentrumsfunktionen wahrnehmen, können diese Orte gestärkt werden.

#### **Massvolle Verdichtung am richtigen Ort**

Die Quartiertypisierungen, sei es bei Wohn- respektive Arbeitsquartieren oder bei Zentrumsorten, bleiben erhalten und werden ortsbezogen weiterentwickelt. Die Wohnquartiere werden aufgrund ihres bestehenden Charakters und Erscheinungsbildes grösstenteils keine Verdichtungsmöglichkeiten erhalten, ausser denen aufgrund des Systemwechsels. In den Kernzonen und den Wohn- und Arbeitszonen, wird die nötige Flexibilität geschaffen, um der Gemeinde die gewünschte moderate Wachstumsmöglichkeit zu ermöglichen.

### **Gute Bedingungen für Betriebe**

Die Gemeinde Emmen besitzt eine vielfältige Struktur von Arbeitsplatzquartieren. Diese gibt der Gemeinde die Chance, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen zu ermöglichen. In der Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, insbesondere durch Mindestnutzungen in den Arbeitszonen. Im Verkehrsrichtplan werden die strategischen Stossrichtungen für die verbesserte Erschliessung der grossen Arbeitsplatzgebiete aufgezeigt.

### **Strassenraum**

Der Strassenraum wird auf die jeweiligen Gegebenheiten der jeweiligen Verkehrsachse, sei es bei einer Zentrums- oder einer Quartiersachse, angepasst und entsprechend gestaltet. Die Strassen im Zentrum sollen dadurch zukünftig als urbane Aufenthaltsräume wahrgenommen werden, denn sie sind die Visitenkarten, Treffpunkte und Aufenthaltsorte der Gemeinde. Die Gemeinde Emmen bekommt durch die Nutzungsplanung ein Planungsinstrument, mit dem sie die Gestaltung des Strassenraumes zukünftig mitbestimmen kann.

### **Verbesserung der Verkehrssituation**

Auf den Haupt- und Quartiersachsen soll die Attraktivität der Langsamverkehrs-Verbindungen gesteigert werden. Zusammen mit einem ÖV-Netz, welches die Quartiere mit den Zentren verbindet, werden die generell günstigen Voraussetzungen für den Fuss- und Veloverkehr besser genutzt. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) durch die Gemeinde hindurch wird möglichst auf das übergeordnete Strassennetz (Autobahn) geleitet. Mit dem Parkplatzreglement erhält die Gemeinde ein weiteres Planungsinstrument, den MIV effizient zu lenken.

Der Modalsplit-Anteil des öffentlichen Verkehrs soll gesteigert werden.

### **Haushälterischer Umgang mit dem Boden**

Die Siedlungsbegrenzungslinien, die im Siedlungsleitbild definiert wurden, werden eingehalten. Bestehende Baulücken sollen geschlossen und die Kernzonen in einem angemessenen Ausmass verdichtet werden. Die qualitätsvolle Baukultur führt in der Umsetzung im Bau- und Zonenreglement zu einer verträglichen Festsetzung der Höhen und der Überbauungsziffer. Ein Bonus kann erreicht werden, wenn Gestaltungs- respektive Bebauungspläne mit hoher Qualität entwickelt werden.

## 2.4 Zusammenhang von Siedlungsleitbild, städtebaulichem Gesamtkonzept, Quartieranalyse und die Auswirkungen auf die Gesamtrevision

Im Siedlungsleitbild aus dem Jahre 2014 sowie dem städtebaulichen Gesamtkonzept wird ersichtlich, dass die räumliche Entwicklung der Gemeinde quartierspezifisch betrachtet und ausgearbeitet werden muss. Das städtebauliche Gesamtkonzept zeigt konkrete Vorschläge und Möglichkeiten auf.

Emmen ist eine Gemeinde mit einem sehr vielfältigen Erscheinungsbild. Aus dem Siedlungsleitbild wie auch dem städtebaulichen Gesamtkonzept geht hervor, dass es die einzelnen Qualitäten und Potentiale der Quartiere zu eruieren und zu nutzen gilt. Die Entwicklungsabsichten sollen auf das jeweilige Quartier massgeschneidert sein.

Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Quartiertypen findet sich in den Kapiteln zu den jeweiligen Zonen sowie in der Beilage 1 zum Planungsbericht. Aus ortsbaulicher Perspektive wurde zusätzlich für die Wohngebiete ein 3D-Modell erstellt – dieses diene insbesondere zur Überprüfung der zukünftig angestrebten Nutzungsmasse.

## 3. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

### 3.1 Wichtigste Neuerungen

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss interkantona-  
ler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu  
revidierten kantonale Planungs- und Baugesetz werden folgende Defini-  
tionen übernommen:

- Es findet einen Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, § 12 – 17 PBV) statt.
- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z.B. bei Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wird dies mit einer entsprechend erhöhten Ziffer berücksichtigt.
- Der **Nutzungstransport** bzw. die Übertragung von Ausnützung (§ 16 PBV, Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen), bei dem bisher die Ausnützung von einer Parzelle auf eine andere Parzelle übertragen werden konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen entfallen, resp. werden «auf Null gestellt». Konkret hat dies zur Folge, dass eine Parzelle, die bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmerparzelle) künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Die Parzelle, die bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Geberparzelle), «erhält diese zurück» und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassadenhöhe** (§ 139 Abs. 3 PBG) und die **Gesamthöhe** (§ 139 Abs. 1 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr wie bisher über die Geschosshöhe erfolgt (z.B. W2 oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A bis W-C).

- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegte Terrain» wie bisher. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu den Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu.
- Die **Grenzabstände** (§§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4 m und maximal 10 m eingehalten werden musste, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend – und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
- bis 11 m	4 m
- bis 14 m	5 m
- bis 17 m	6,5 m
- bis 20 m	8 m
- über 20 m	10 m

In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

- Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als 2/3 der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Emmen darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass

das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100% genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur raumplanerisch erforderlichen inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.

- Auf die bisher auch in Emmen übliche und im PBG so verankerte **Etappierung der Bauzonen** verzichtet der Kanton. Da es sich schon bisher nicht um eine zeitliche Etappierung von Bauzonen handelte (dies wäre gemäss Bundesgerichtsentscheiden nicht zulässig, da gemäss Art. 15 eidg. Raumplanungsgesetz RPB alle das Recht und die Pflicht haben, innert 15 Jahren zu bauen), regelte die Etappierung im Wesentlichen eine Gestaltungsplanpflicht. Bauzonen der 2. Etappe waren schon bisher vollwertige Bauzonen, die nach Vorliegen der übergeordneten Erschliessung und eines rechtsgültigen Gestaltungs- oder Bebauungsplanes vom Gemeinderat in die Bauzone 1. Etappe umgeteilt werden mussten (Art. 6 bestehendes BZR). Wo ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan zwingend erforderlich ist, wird darum künftig im Zonenplan festgelegt.

### 3.2 Grundsätze bei der Überarbeitung der Ortsplanung

- Grundsätzlich soll mit der Revision keine Reduktion der schon heute möglichen Nutzung (AZ/Höhen) stattfinden (kein Nutzungsverlust für einzelne Eigentümer). Grundsätzlich soll aber ausserhalb der Zentrumsgebiete auch kein Mehrnutzen entstehen, da das «Reglement zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung» vom 29.6.2020 in der Gemeinde gilt. Nicht zu vermeiden ist ein systembedingter Mehrnutzen aufgrund der nur ungefähr möglichen Umrechnung von der AZ in die ÜZ.
- Aufgrund des Systemwechsels kommt es zu einer Umkehr der Vorteile. Waren bisher die Gebäude in Hanglagen leicht bevorteilt, da die Untergeschosse genutzt werden konnten, aber nicht angerechnet werden mussten, werden neu die Gebäude in ebenen Gebieten davon profitieren, dass diese Nutzungen nun auch in der Ebene eingerechnet werden. Auf flachen Parzellen wird dementsprechend voraussichtlich ein Mehrnutzen entstehen. Dies lässt sich mit der Voraussetzung, keinen Mindernutzen zu verursachen, nicht vermeiden, da es nicht möglich ist pro Parzelle in Abhängigkeit vom Gefälle eine eigene Zone festzulegen.
- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer eine zusätzliche, um 0.5 m höhere Gesamthöhe 2 definiert.

- Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, werden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Grundsätzlich wird eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und sofern möglich, umgesetzt.
- Sofern eine Mehrnutzung gegenüber der heutigen Grundnutzung durch einen Gestaltungsplan realisiert werden konnte, wird eine Aufzoning nur dann geprüft, wenn nicht durch die erneute Erarbeitung eines GP wieder die gleiche Mehrnutzung gegenüber der Grundnutzung erreicht werden kann. So wird eine systematische Aufzoning vermieden. Gestaltungsplangebiete werden daher, wenn nicht anders ausgewiesen, ihrer ursprünglichen Zone zugewiesen und nicht auf die tatsächlich realisierten Höhen angepasst. Dadurch findet keine weitere Verdichtung statt. Soll in Zukunft auf dieselbe Höhe gebaut werden können, ist wieder ein Gestaltungsplan zu erstellen. Wichtige Freiflächen, die in Gestaltungsplänen gesichert waren, werden mit überlagerten Grünzonen gesichert.

### 3.3 Anwendung der Überbauungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle.

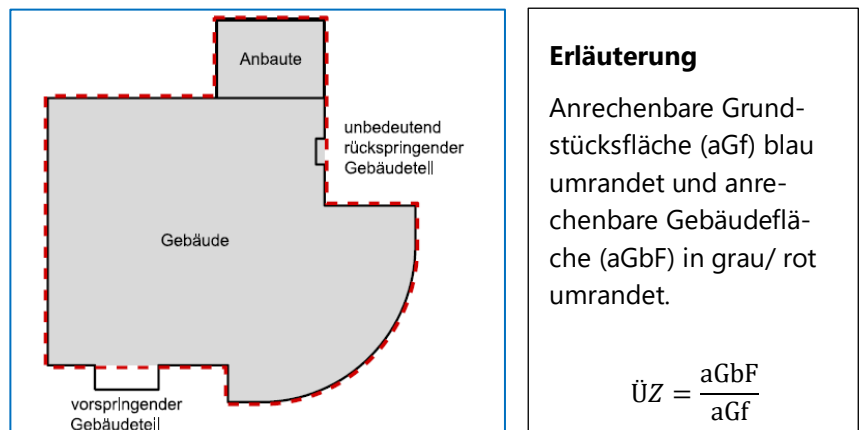


Abbildung 6: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche und der anrechenbaren Gebäudefläche.

Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.

Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher «Fussabdruck» bzw. der «Schattenwurf» eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aus-

sage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Gesamthöhe). Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen und die Wohn- und Arbeitszonen festgelegt. Insbesondere in den Kern- und den Arbeitszonen wird sie zugunsten einer hohen Flexibilität nicht festgelegt.

### 3.3.1 Mehrere Überbauungsziffern

#### **Überbauungsziffer 1**

Mit der Überbauungsziffer 1 wird der maximale Fussabdruck geregelt.

#### **Überbauungsziffer 2 – Verzicht auf ein Geschoss**

Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge und Breite des Gebäudes zu «investieren». Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird für die bisherigen 2-geschossige Zone (neu Wohnzone C) eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (- 3 m talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe) zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht. In den bisherigen 3- und 4-geschossigen Zonen, den neuen Wohnzonen A und B sowie den Wohn- und Arbeitszonen sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Hier wird darum auf die ÜZ-2 verzichtet.

#### **Überbauungsziffer 3 - Dachterrasse/Rückversatz**

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird.

#### **Überbauungsziffer 4 - Nebenbauten (ÜZ 4)**

Nebenbauten wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuschen, aber auch gedeckte Sitzplätze müssen bei der Überbauungsziffer mitgerechnet werden. Um solche Bauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen, gedeckte Aussengeschossflächen oder Freizeiträume gemäss Art. 65 BZR enthalten, beträgt für die Wohnzonen und für die Wohn- und Arbeitszonen 0.05 (5 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche.

### 3.3.2 Spezialfälle

#### **Abgrabungen, Umgang mit dem Terrain**

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei Abgrabungen, greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz. Es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden: Je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden. Darum werden mit Art. 13 (Abgrabungen am Gebäude) und Art. 14 (Terraingestaltung) im BZR spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen.

#### **Schrägdächer**

Damit Schrägdächer durch die neuen Regelungen nicht benachteiligt werden, werden in Art. 12 für die Wohn-, Kern- und Mischzonen höhere Gesamthöhen definiert, wenn ein klar definiertes Schrägdach erstellt wird. Mit dieser Mehrhöhe dürfen keine zusätzlichen Geschosse realisiert werden.

#### **Balkone / Auskragungen**

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ dazu. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen «Nachteil» in der Berechnung angemessen auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils leicht erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können. Mindestvorgaben für die Erstellung von Aussengeschossflächen sind in Art. 66 (Aussengeschossflächen) definiert.

### 3.3.3 Welches Mass der Überbauungsziffer ist das Richtige?

Genauso wie bei der Definition der Ausnützungsziffer in der Vergangenheit stellt sich auch bei der Überbauungsziffer und der Höhe die Frage nach dem richtigen Mass für ein Quartier. Diese Thematik wird in den Kapiteln zu den einzelnen Zonen (Kapitel 4.3 und folgende) behandelt.

Im Grundsatz wird eine **möglichst nahe Umrechnung der Ausnützungsziffer in die Überbauungsziffer und Höhe** vorgenommen. Dies entspricht dem Grundsatz vom «Reglement zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung».

Im Anhang 1 des Planungsberichts sind zonenweise die «Umrechnungen» von der AZ zur ÜZ dargestellt. Ein Spielraum entsteht dadurch, dass es **keine exakte Umrechnung** geben kann **und nicht weniger ermöglicht** werden soll, als heute bereits möglich wäre. Die Gemeinde verfügt

über ausreichend Gebiete, in denen zusätzliche Wohnungen erstellt werden können. Um die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung auffangen zu können, ist es daher nicht notwendig, über eine flächendeckende Erhöhung der Nutzbarkeit zusätzliche Kapazitäten zu schaffen.

Bei der Umrechnung wird verglichen, was auf einem Grundstück mit der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung möglich wäre, mit dem was mit der neuen Bau- und Zonenordnung auf dem Grundstück möglich sein wird. Nicht verglichen wird, was auf einem Grundstück bereits realisiert ist mit dem, was neu möglich sein wird, da dieser Vergleich zwei unterschiedliche Rechtsgrundlagen vergleichen würde. Bei der Festlegung des neuen Masses der Überbauungsziffer kann demnach nicht berücksichtigt werden, was auf einem Grundstück bereits gebaut ist, da dies durch Abparzellierungen oder Nutzungsübertragungen möglich geworden sein kann, die auch heute schon bei einem Abriss und Neubau nicht mehr umgesetzt werden könnten. Für bestehende, rechtmässig erstellte Gebäude, die die Möglichkeiten des zugehörigen Grundstücks überschreiten, gilt die Bestandesgarantie.

## 3.4 Anwendung der neuen Höhenmasse

### 3.4.1 Neue Definition der Höhen

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Emmen über die Vollgeschosszahl und teilweise über eine Firsthöhe festgelegt. Mit dem Verzicht des kantonalen Planungs- und Baugesetzes auf die Definition von Geschossen muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden in Emmen die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe gemäss § 139 PBG eingeführt.

Die **talseitige Fassadenhöhe** definiert den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkten der Dachkonstruktion und dem tiefsten Punkt des Gebäudes auf dem massgebenden Terrain an der talseitigen Fassade.

Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

### 3.4.2 Generelles zu den neuen Höhen

#### **Für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe**

Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade

liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine **umhüllende Linie / Fläche** definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt.

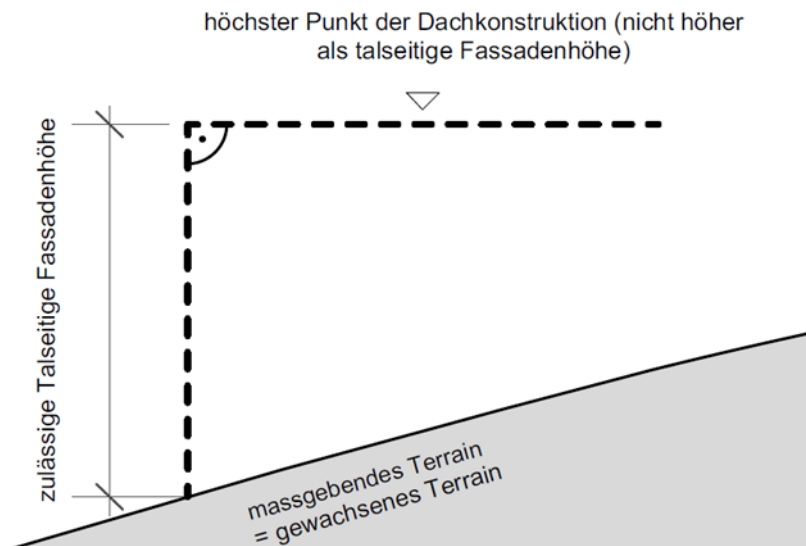


Abbildung 7: Talseitige Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.

Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird quartierweise festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen. Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, werden in den Wohn- und Arbeitszonen und in den Wohnzonen eine um 0.5 m höhere Gesamt- und Fassadenhöhe für Schrägdächer festgelegt, in den Kernzonen eine um 0.5 m höhere Gesamthöhe. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden. Generell gilt in diesen Gebieten eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei. An steileren Hanglagen kann die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe dazu führen, dass bergseitige Bereiche der Gebäude nicht mehr als HNF genutzt werden können. Zwecks Ausgleichs des Geländes wird daher in diesen Fällen die talseitige Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 für alle Dachformen zugelassen.

### Massgebendes Terrain und Abgrabung

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudefläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen würde (wie bisher). Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt geregelt werden muss: Mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert (vgl. Art. 13 BZR), wird das gleiche erreicht.

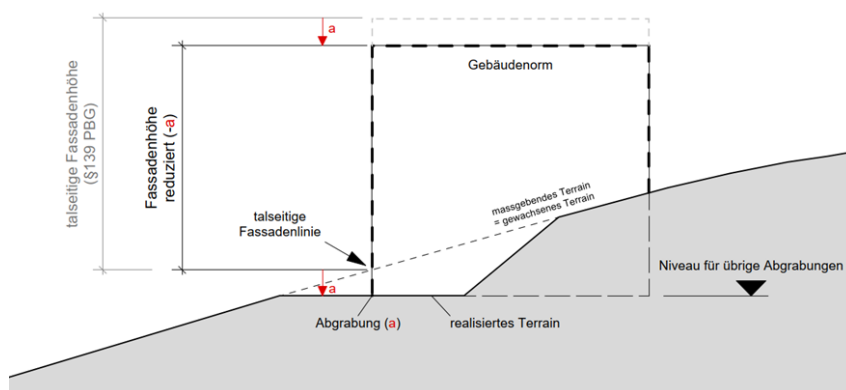


Abbildung 8: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung.

## Untergeschoss

Bisher konnte gemäss PBG ein Untergeschoss bis zu 2/3 über das gewachsene oder tiefergelegte Terrain hinausragen, ohne dass es zur Ausnützung hinzugezählt werden musste. Dies hat in der Vergangenheit bei vielen Gebäuden zu höheren Gebäudehöhen geführt. Neu ist die talseitige Fassadenhöhe massgebend – unabhängig wie viele (Unter-)Geschosse tatsächlich gebaut werden. Die Nutzungen, die in den Untergeschossen erstellt, aber nicht angerechnet werden mussten, fliessen in die Berechnung der Überbauungsziffer ein.

## Dachhaut

Die Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind bei Schrägdächern jedoch nochmals bis zu 50 cm hinzurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Somit können Gebäude mit Schrägdächern gegenüber den Gesamthöhen neuem BZR noch bis zu 50 cm höher werden.

### **Freigabe der bisherigen Dachgeschosse**

Flächen von Dach- und Attikageschosse durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses. Künftig wird in Emmen darauf verzichtet, die Dachgeschosse zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100 % genutzt werden kann. Damit werden die Häuser im obersten Geschoss massiver und erhalten dadurch auch markantere Fassaden. Es findet dadurch allerdings kein Mehrnutzen statt, da dies bei der Umrechnung der Ausnutzungsziffer in die Überbauungsziffer eingerechnet wurde.

### **Mögliches Bauvolumen**

Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer ÜZ und der talseitigen Fassadenhöhe: Die anrechenbare Gebäudefläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (talseitige Fassadenhöhe geteilt durch 3 m pro Stockwerk) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann. Da die Überbauungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, ist die Aussenwandfläche, die bei einem Einfamilienhaus rund 15 % der Grundfläche ausmacht, noch in Abzug zu bringen.

Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ausgeschöpft wird. Somit können und dürften künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in der Wohnzone C mit einer höheren ÜZ-2 ausgeglichen.

### **Gesamthöhe bestimmt den Grenzabstand**

Gemäss PBG muss in jeder Zone eine Gesamthöhe festgelegt werden, da sich gemäss § 122 PBG der Grenzabstand davon ableitet. Neu beträgt der Grenzabstand nicht mehr die Hälfte der Fassadenhöhe, sondern ergibt sich zonenweise fix aus der zugewiesenen Gesamthöhe. Mit Ausnahme der Kern- und Arbeitszonen ist die Gesamthöhe für die Höhe der Gebäude nicht relevant, da die talseitige Fassadenhöhe mit umhüllender Linie das beschränkendere Mass ist. Für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wird darum jeweils das gleiche Mass festgelegt, womit die Grenzabstände möglichst klein gehalten werden können. Bei gleichem Höhenmass entspricht die Gesamthöhe in der Ebene der talseitigen Fassadenhöhe, in Hanglagen folgt sie dem Hangverlauf und ist nur talseitig mit der Fassadenhöhe identisch, womit hier die Fassadenhöhe die massgebende Höhe des Gebäudes bestimmt.

In den Arbeitszonen hat sich die Regelung mit der Gesamthöhe bewährt. Damit kann auf eine talseitige Fassadenhöhe verzichtet werden.

Für Kernzonen wird der ordentliche Grenzabstand nach § 122 Abs. 2 einheitlich bei 5.00 m, für Arbeitszonen bei 4.00m festgelegt.

### **Höhenvergleich in den Kern-, Misch- und Wohnzonen**

In den Höhenvorschriften zu den neuen Zonen sollen die bisher möglichen Höhen, welche aufgrund der vorgeschriebenen Geschossigkeiten ermöglicht wurden, ungefähr erreicht, jedoch keine zusätzlichen Geschosse ermöglicht werden. Daher sind die neuen Höhen tendenziell etwas tiefer als die bisher maximalen Höhen (vgl. Anhang 2). Bei der Berechnung der neuen Höhen wurde von 3m Geschosshöhe ausgegangen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die bisherigen und neuen maximal möglichen Höhen auf. Eine detailliertere Übersicht befindet sich im Anhang 2. Bei den neuen Höhen bezieht sich das erste Mass auf die talseitige Fassadenhöhe 1, das zweite Mass auf die talseitige Fassadenhöhe 2 (falls vorhanden).

<b>Bisherige Zone</b>		<b>Neue Zone</b>	
Zonenbezeichnung	Höhe (in m)	Zonenbezeichnung	Höhe (in m)
K4	18.50	K-C	17.00, 17.50
K5b	21.50	K-B	20.00, 20.50
K6	24.50	K-A	23.00, 23.50
W/Gw3	15.50	WAr-C	14.00, 14.50
W/Gw4 / Gs-4	18.50	WAr-B	17.00, 17.50
Gs-5	21.50	WAr-A	20.00, 20.50
W2, W2v	11.20 / 12.80 <sup>1</sup>	W-C	10.50, 11.00
W3	16.00	W-B	13.50, 14.00
W4	19.00	W-A	16.50, 17.00

Tabelle 6: Höhenvergleich der bisherigen und neuen Kern-, Misch- und Wohnzonen.

<sup>1</sup> An Hanglage

## 4. Änderung des Zonenplans

### 4.1 Digitalisierung des Zonenplans

Der gesamte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) neu erstellt.

### 4.2 Grundsätzliche Änderungen aufgrund übergeordneter Vorgaben

#### 4.2.1 Neue Zonenbezeichnungen

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) macht neue Zonenbezeichnungen erforderlich. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung mit dem Wegfall der Geschoszzahlen an der zulässigen Dichte: Mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Wohnzone W-A zur lockersten Zone W-C bezeichnet. Die Bezeichnungen der Kernzone wurden ebenfalls angepasst. Wie bei den Wohnzonen entspricht die dichteste Zone der Kernzone K-A, die Kernzone K-C besitzt die niedrigste Dichte. Das Prinzip der Buchstaben-Bezeichnung wird auch bei den Wohn- und Arbeitszonen angewandt.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden. Die Tabelle gibt einen grundsätzlichen Hinweis. Detail Erläuterungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

#### Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Emmen

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)
Spezielle Kernzone K-S (K-S)	Spezielle Kernzone (K-S)
Kernzone Sprengi a (KSpa)	Kernzone B (K-B)
Kernzone Sprengi b (KSpb)	Wird umgezont in die Wohnzone B (W-B)
5-geschossige Geschäftszone (Gs5)	Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A)
4-geschossige Geschäftszone (Gs4)	Kernzone B (K-B) und Spezielle Kernzone (K-S)
4-geschossige Wohn-/Gewerbezone (W/Gw4)	Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B)

## Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Emmen

3-geschossige Wohn-/Gewerbezone (W/Gw3)	Wohn- und Arbeitszone C (WAr-C)
Spezielle Geschäftszone (Gs-S)	Spezielle Wohn- und Arbeitszone (WAr-S)
4-geschossige Wohnzone (W4)	Wohnzone A (W-A)
3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone B (W-B)
2-geschossige Wohnzone Einzelbauweise (W2); 2-geschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise zulässig (W2-v)	Wohnzone C (W-C)
Spezielle Wohnzone (W-S)	Spezielle Wohnzone (W-S)
Spezielle Wohnzone (W-S)	Wohnzone A (W-A)
Neue Zone	Spezialzone Chilefeld (SC)
Neue Zone	Spezialzone Listrig (SL)
Neue Zone	Spezialzone Riffigweiher (SR)
Arbeitszone (Ar)	Arbeitszone (Ar)
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)
Sonderbauzone Gärtnerei / Gartenbau	Wird umgezont in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)
Sonderbauzone Neuhasli (SN)	Sonderbauzone Neuhasli (SN)
Sonderbauzone Rainmühle (SB)	Sonderbauzone Rainmühle (SR)
Sondernutzungszone Ruhestätte für Tiere (RST)	Sondernutzungszone Ruhestätte für Tiere (RST)
Sondernutzungszone für Kompostierung von Grüngut (SKG)	Sondernutzungszone Kompostierung von Grüngut (SKG)
Grünzone A (Gr-A)	Grünzone A (Gr-A)
Übriges Gebiet A (UeG-A)	Verkehrszone
Übriges Gebiet A (UeG-A)	Verkehrsfläche
Landwirtschaftszone (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Deponiezone (De)	Deponiezone A (Dp-A)
Neue Zone	Deponiezone B (Dp-B)
Naturschutzzone I (Ns-I)	Naturschutzzone 1 (Na-1)
Gefahrenzone (GF, G-Wa, G-Ru, G-St)	Gefährdete Gebiete (G)
Grünzone in Wohnzone (Gr-B)	Grünzone (Gr, überlagert)
Grünzone in Gewerbe- und Industriezone (Gr-C)	Grünzone (Gr, überlagert)
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
Neue überlagernde Zone	Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
Neue überlagernde Zone	Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen
Neue überlagernde Zone	Gebiete mit Enteignungsrecht
Neue Zone	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)
Neue Zone	Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)
Ortsbildschutzzone (Ob)	Ortsbildschutzzone
Landschaftsschutzzone (Ls)	Landschaftsschutzzone (Ls)

### Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Emmen

Naturschutzzone II (Wald) (Ns-II)	Naturschutzzone 2 (Na-2)
Schutzzone Archäologie (Ar)	Archäologische Fundstellen (AFS), neu orientierend
Quartierrichtplan	Keine Festlegung mehr
Kreativzone (Krea)	Keine Festlegung mehr
Höhere Gebäude	Höhere Gebäude
Neue überlagernde Zone	Freihaltezone Wildtierkorridor
Neue Punktinformation	Einzelbaum geschützt
Geschäftszone ohne verkehrsintensive Betriebe	Keine Festlegung mehr
Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR	Keine Festlegung mehr
Lärmempfindlichkeitsstufe ES: Aufstufung II auf III oder Zuteilung III	Lärmempfindlichkeitsstufe ES: II auf III

Tabelle 7: Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Emmen.

### Änderungsplan

Der orientierend beiliegende »Änderungsplan« stellt die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan dar, die von den grundsätzlichen Änderungen gemäss Tabelle 7 abweichen. Beispielsweise wird eine Zuweisung der heute rechtskräftigen zweigeschossigen Wohnzone W2 in die neue Wohnzone C (W-C) nicht dargestellt. Eine Zuweisung der heute rechtskräftigen zweigeschossigen Wohnzone W2 in die neue Wohnzone B (W-B) wird dargestellt. Änderungen bei den orientierenden Planinhalten werden nicht dargestellt.

#### 4.2.2 Etappierung

Das neue Planungs- und Baugesetz sieht keine Zonen 2. Etappe mehr vor. All diejenigen Zonen, welche einer 2. Etappe zugewiesen waren, sind nun als reguläre Zonen aufgeführt.

#### 4.2.3 Verzicht auf die Zone Übriges Gebiet B

Die bisherigen Übrigen Gebiete B, UeG-B (Reservezone), dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Die Übrigen Gebiete waren damit strategische Festlegungen, die sinnvollerweise neu im Siedlungsleitbild und nicht im Zonenplan gemacht werden.

Die Gemeinde Emmen wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen nicht räumlich fixieren, sondern weist alle heutigen Übrigen Gebiete in die Landwirtschaftszone zu. Damit übernimmt Emmen die

«Kontingentslösung» gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen nicht mehr verortet sind und damit zwischen den Grundeigentümern ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird.

Bei ausgewiesenem Bedarf und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

#### 4.2.4 Verkehrszone / Verkehrsfläche

Verkehrsflächen wurden bisher als Übriges Gebiet A (UeG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Emmen nach. Massgebend für die Verkehrszonen (= Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

Ebenfalls als Verkehrsflächen festgelegt werden die Böschungen des Bahndamms und der Nationalstrasse. Diese waren im bisherigen Zonenplan als Grünzonen ausgeschieden.

#### 4.2.5 Reihenhäuser

Durch die Festlegung betreffend Reihenhäusern im BZR-Artikel zur Überbauungsziffer (Art. 10 Abs. 6) können die Reihenhaussiedlungen einer regulären Zone zugewiesen werden, obwohl die jeweilige Überbauungsziffer in den meisten Fällen nicht ausreicht.

#### 4.2.6 Systemwechsel Gefahrenggebiete

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Bisher waren die Gefahrenzonen im Zonenplan festgelegt. Aktuell muss darum bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden. Das neue «Hinweismodell» ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte, die im Zonenplan nur orientierend (als «Gefahrenggebiete») dargestellt wird. Die Gefahrenggebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Emmen werden die Gefahrenggebiete Hochwasser, Rutschung und Sturz ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial wird zwischen mittleren, geringen und erheblichen Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die

Bauzonen beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bauzonen.
- Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise auf der Homepage des Kantons (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>) zur Einsicht auf.
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 4.3 Kernzonen

### 4.3.1 Kernzonen A, B und C

Die Kernzonen verfolgen insbesondere die nachfolgenden Ziele:

- Förderung und Erweiterung von gemischten Zentrumszonen zur Entwicklung eines urbanen Zentrums
- Sicherstellung des urbanen Lebens mit geeigneten Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben
- Erhalt des Ortsbildes in Emmen Dorf mit massvollen, dem Ortsbild angepassten Erweiterungen, die sich bezüglich Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung ins Siedlungsbild eingliedern

Die qualitativen Vorschriften des rechtskräftigen Bau- und Zonenreglements zu den Kernzonen wurden auch im neuen Bau- und Zonenreglement berücksichtigt und beibehalten.

Gemäss dem Siedlungsleitbild und dem städtebaulichen Gesamtkonzept ist die Entwicklung nach innen an den richtigen Orten ein wichtiger Bestandteil dieser Ortsplanungsrevision. Die Kernzonen werden in den Strategieansätzen Weiterentwicklung und Umstrukturierung, jedoch auch bei der Zentrumsentwicklung und den öffentlichen Plätzen genannt. Bei der Zentrumsentwicklung stehen die Kernzonen im Vordergrund. Das Kernelement dieses Entwicklungsansatzes ist die Bereitstellung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung und ein hochwertiger öffentlicher Aussenraum.

Dies wird neu über die Vorgaben zur Strassenraumgestaltung (Art. 55 BZR) geregelt. Entlang der grossen Verkehrsachsen, d.h. Gerliswilstrasse, Seetalstrasse, Rüeggisingerstrasse und im Gebiet Sprengi, sind im Erdgeschoss zukünftig keine Wohnungen gestattet (bei Neubauten und neu bauähnlichen Umbauten). Durch die Vorgaben der Strassenraumgestaltung soll eine gute Nutzungsdurchmischung gewährleistet werden.

Die bisherige Kernzone 6 (neue Kernzone A) ermöglichte sechs Vollgeschosse sowie ein Dach- oder Attikageschoss. Von den sechs Vollgeschossen mussten mindestens zwei Vollgeschosse mit Wohnanteil errichtet werden. In der bisherigen Kernzone 5b (neue Kernzone B) konnten insgesamt fünf Vollgeschosse sowie ein Dach- oder Attikageschoss erstellt werden. Die bisherige Kernzone 4 (neue Kernzone C) erlaubte das Erstellen von vier Vollgeschossen und einem Dach- oder Attikageschoss. In der Kernzone 5b sowie der Kernzone 4 musste jeweils mindestens ein Vollgeschoss für Wohnflächen genutzt werden. Neu wird auf eine generelle Festlegung von Mindestnutzungen für Wohnen oder Gewerbe verzichtet.

Da die Grundstückgrössen in den drei neuen Kernzonen sehr unterschiedlich und heterogen sind, wurde auf die fixe Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet, wie auch bisher schon keine Ausnützungsziffer festgelegt war. Die Gemeinde muss die zulässige Überbauungsziffer im Einzelfall «unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen» festlegen.

Stattdessen wird mit klaren Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement zur Qualität (Art. 3), zum Einsetzen der Stadtbildkommission zwecks Beurteilung von Gestaltungsfragen (Art.4), zur Koordination vor Planungsbeginn (Art. 5), zu qualitätssichernden Verfahren inkl. Konkurrenzverfahren (Art. 7) eine gute Eingliederung unabhängig einer maximalen Überbauungsziffer sichergestellt.

Die neue Kernzone A besitzt eine Gesamthöhe 1 von 23.00 m und eine Gesamthöhe 2 (bei Schrägdächern) von 23.50 m. Die neue Kernzone B hat eine Gesamthöhe 1 von 20.00 m und eine Gesamthöhe 2 von 20.50 m. Die neue Kernzone C hat die Gesamthöhen 17.00 m respektive 17.50 m. In allen Kernzonen wurde auf die Festlegung einer talseitigen Fassadenhöhe verzichtet.

Die Kernzonen entlang der Seetalstrasse sind nach aktueller Einschätzung festgelegt. Parallel läuft derzeit die Testplanung zur Seetalstrasse. Allfällige neue Erkenntnisse aus diesem Verfahren werden dann aufgenommen, wenn sie reif sind, um sie in grundeigentümergebundene Zonenfestlegungen zu übersetzen.

Die Betrachtung der Quartiere im Detail wird in der Beilage 2 zum Planungsbericht behandelt.
--

### 4.3.2 Spezielle Kernzone

Die spezielle Kernzone ist eine Zone, die der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumnutzungen dient. Dabei soll die Entwicklung eines urbanen Zentrums angestrebt werden. Gewerbe, welches stark störend ist, ist nicht zulässig.

In der speziellen Kernzone darf nur im **Rahmen eines Bebauungsplanes** gebaut werden. Unter Berücksichtigung der Nachbarzonen und ortsplannerischen Kriterien regelt der Bebauungsplan auch die Bebauung, Gebäudehöhen und Fassadenhöhen. Das Verfahren für die Festlegung eines Bebauungsplans ist dasselbe wie das Verfahren in der Zonenplanung. Nachbarn und Interessierte haben die gleichen Möglichkeiten ihre schutzwürdigen Interessen einzubringen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es sogar möglich, genauer auf die Höhen und das Projekt einzugehen, als es mit der Grundzone möglich ist. Um die Flexibilität für ein auf den Ort zugeschnittenes Projekt möglichst hoch zu halten und nicht von vorneherein die Skepsis gegenüber einer zu definierenden Höhe über ganze Areale zu schüren, obwohl sie schlussendlich nur punktuell benötigt wird, **wird auf die Festlegung der Höhe und weiterer Baumasse explizit verzichtet, wo heute noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.**

Die Betrachtung der Quartiere im Detail wird in der Beilage 2 zum Planungsbericht behandelt.
--

## 4.4 Wohnzonen

Mit der Revision der Ortsplanung, des Bau- und Zonenreglements, der Einführung der Überbauungsziffer (vgl. Kapitel 3.3) und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ergeben sich für die Raumplanung in den Quartieren einige Änderungen.

Bisher existierten in Emmen fünf verschiedene Wohnzonen und diverse Zonen mit Mischnutzungen, welche den jeweiligen Quartiercharakter prägten. Diese werden neuen Zonenbestimmungen zugeführt. Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen (Verdichtung prüfen, Bewahren usw.) und den Erhalt der Quartiercharaktere gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Siedlungsleitbild und städtebaulichem Gesamtkonzept gezogen. Über alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der «richtigen» Zone befinden oder ob sie umgezont werden können/müssen. Aus der Zusammenstellung in Kapitel 4.2.1 ist ersichtlich, welche bestehenden Wohnzonen in Zukunft welche neuen Zonenbezeichnungen tragen werden. Für die Festlegung der ÜZ wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten als Massstab genommen. Anhang 1

zeigt den Vergleich der bisherigen Nutzung unter der Ausnützungsziffer mit der neuen möglichen Nutzung gemäss ÜZ in den jeweiligen Zonen.

#### 4.4.1 Grundsatz der räumlichen Entwicklungen in den Wohnzonen

Die Gemeinde, Fachpersonen und die Ortsplanungskommission haben im Prozess der Ortsplanungsrevision eine Grundstrategie entwickelt, wie die zukünftigen Wohngebiete und deren Charakter eruiert werden sollen:

- In der «klassischen» Einfamilienhauszone (neu W-C), (ehemalige W2) wird ein Wohnbau mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen als zukünftige Regelbauweise definiert (sogenannter Grundtyp). Für diesen wird eine Gesamthöhe von 10.5 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei Geschosse und enthält eine Reserve von 1.5 m, welche insbesondere in Hanglagen als Sockel benötigt wird, um das unterste Geschoss bezüglich Belichtung nicht zu benachteiligen.
- Die Wohnzone W3 (neu W-B) soll in ihrer Dichte mindestens erhalten bleiben. Die zukünftig mögliche Nutzfläche mit der Überbauungsziffer soll der heute möglichen Nutzfläche mit der AZ entsprechen.
- Die Wohnzone W4 (neu W-A) soll in ihrer Dichte mindestens erhalten bleiben. Die zukünftig mögliche Nutzfläche mit der Überbauungsziffer soll mindestens der heute möglichen Nutzfläche mit der AZ entsprechen.
- Die neuen speziellen Wohnzonen erlauben Nutzungen, Bauten und Anlagen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Da die Festlegung einer Grundnutzung schwierig ist, darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.
- Die ehemaligen 2-geschossigen Wohnzonen für verdichtete Bauweise sind mit Ausnahme der Gebiete Neu Erlen, Untere Erlen und Chilefeld bzw. Oberspitalhof entwickelt. Diese Zone sah einen Bonus der Ausnützungsziffer vor, wenn ein Gestaltungsplan erstellt wurde. Die Gebiete wurden der Wohnzone C zugeteilt. Dies, da die Grundnutzung für diese Gebiete bzgl. Höhen und Dichte dann stimmt. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann eine höhere Dichte gemäss Art. 51 BZR erreicht werden, die dann das Mass der ehemaligen W2-V überschreitet.

Für die drei neuen Wohnzonen in Emmen gelten die nachfolgenden Grundmasse:

<b>Neue Wohnzone</b>	<b>ÜZ 1</b>	<b>Gesamthöhe 1</b>	<b>Ehemalige Zone</b>
Wohnzone A	0.23	16.5 m	W4
Wohnzone B	0.23	13.5 m	W3
Wohnzone C	0.23	10.5 m	W2, W2-V

## 4.4.2 Betrachtung der einzelnen Quartiere

Die Betrachtung der Quartiere im Detail wird in der Beilage 2 zum Planungsbericht behandelt.

## 4.5 Wohn- und Arbeitszonen

### 4.5.1 Wohn- und Arbeitszonen A, B und C

Im rechtskräftigen Zonenplan sind nebst den Kernzonen fünf Zonen vorhanden, die Wohnen und Arbeiten kombinieren:

- **Geschäftszone 5 (Gs5):** Stark störende Gewerbebetriebe sind nicht gestattet. Es dürfen maximal fünf Vollgeschosse bei einer maximalen AZ von 0.95 erstellt werden. Der Wohnanteil darf dabei die AZ von 0.65 nicht übersteigen. Die Gebäude können eine maximale Länge von 60 m aufweisen.
- **Geschäftszone 4 (Gs4):** Stark störende Gewerbebetriebe sind nicht gestattet. Es dürfen maximal vier Vollgeschosse bei einer maximalen AZ von 0.7 erstellt werden. Der Wohnanteil darf dabei die AZ von 0.5 nicht übersteigen. Die Gebäude können eine maximale Länge von 45 m aufweisen.
- **Spezielle Geschäftszone (Gs-S):** Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut werden. Es dürfen minimal drei, jedoch maximal sechs Vollgeschosse erstellt werden.
- **Wohn- und Gewerbezone 4 (W/Gw4):** Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe gestattet. Es dürfen maximal vier Vollgeschosse bei einer maximalen AZ von 0.80 erstellt werden. Der Wohnanteil darf dabei die AZ von 0.45 nicht übersteigen. Die Gebäude können eine maximale Länge von 40 m aufweisen.
- **Wohn- und Gewerbezone 3 (W/Gw3):** Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe gestattet. Es dürfen maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen AZ von 0.60 erstellt werden. Der Wohnanteil darf dabei die AZ von 0.40 nicht übersteigen. Die Gebäude können eine maximale Länge von 40 m aufweisen.

Zahlreiche bisherige Geschäftszonen werden im neuen Zonenplan im Bereich der Seetalstrasse in die Kernzonen integriert (Kernzone B, Spezielle Kernzone).

Die Wohn- und Gewerbezone werden in die neuen Wohn- und Arbeitszonen umbenannt. Weiter wird eine zusätzliche dritte Wohn- und Arbeitszone geschaffen. Die Geschäftszonen, die nicht den Kernzonen zugewiesen werden, werden einer der drei Wohn- und Arbeitszonen zugewiesen.

Die neue **Wohn- und Arbeitszone A** (WAr-A) ersetzt die bisherige 5-geschossige Geschäftszone und erlaubt eine Gesamthöhe 1 von 20.00 m bzw. Gesamthöhe 2 von 20.50 m. Damit wird eine ähnliche Höhe wie in der bestehenden Geschäftszone 5 erlaubt. Die ÜZ 1 beträgt 0.23.

Die neue **Wohn- und Arbeitszone B** (WAr-B) erlaubt eine Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. Gesamthöhe 2 von 17.50 für Gebäude mit Schrägdächer. Damit wird eine ähnliche Höhe wie in der bestehenden Wohn- und Gewerbezone 4 erlaubt. Die ÜZ 1 beträgt 0.23.

Die neue **Wohn- und Arbeitszone C** (WAr-C) erlaubt eine Gesamthöhe 1 von 14.00 m bzw. Gesamthöhe 2 von 14.50 für Gebäude mit Schrägdächer. Die ÜZ 1 beträgt 0.23.

Die bestehenden Geschäftszonen entfallen demnach komplett.

Diverse Grossiedlungen, die bisher der Speziellen Wohnzone zugewiesen waren und im Entwurf zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung der Erhaltungszone Wohnen angehörten, liegen nun entweder in der Wohnzone A oder B. Diese Zuweisung erfolgte aufgrund des Verzichts auf die Erhaltungszone Wohnen und auf Basis der heute genutzten Dichtewerte, sodass die heutige Dichte auch in Zukunft, allenfalls auch mit einer neuen Bebauungsform, erreicht werden kann.

Die Betrachtung der Quartiere im Detail wird in der Beilage 2 zum Planungsbericht behandelt. Dort finden sich auch die wesentlichen Änderungen zu den Wohnzonen.

#### 4.5.2 Spezielle Wohn- und Arbeitszone WAr-S

Die Spezielle Wohn- und Arbeitszone ist, analog zur Speziellen Kernzone und Speziellen Wohnzone, eine Zone, in der neu eine Bebauungsplanpflicht gilt. Im Gebiet Feldbreite werden diejenigen Gebiete, welche bisher der Speziellen Geschäftszone zugewiesen waren und nicht an die Seetalstrasse angrenzen, der Speziellen Wohn- und Arbeitszone zugewiesen.

Es wird bewusst auf die Festlegung der maximalen Gebäudeflächen verzichtet. Diese sollen im Rahmen des Bebauungsplans definiert werden und sind im Falle der Feldbreite bereits im Bebauungsplan definiert.

Weitere Ausführungen sind in den Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement (Beilage 1 zum Planungsbericht) zu entnehmen.

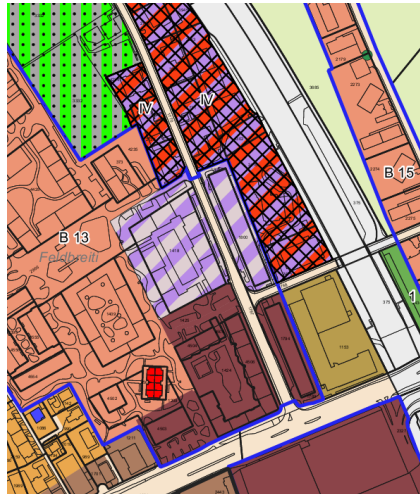


Abbildung 9: Übersicht über die spezielle Wohn- und Arbeitszone.

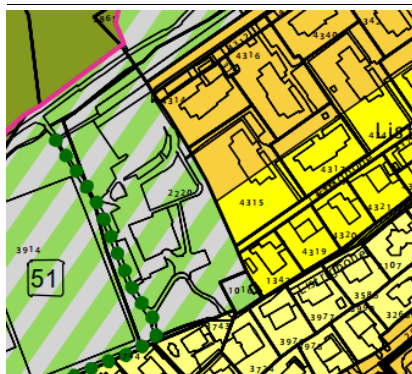
## 4.6 Spezialzonen

Neu sollen drei Spezialzonen die jeweilige spezielle, sehr lokal differenzierte Nutzung regeln. Es handelt sich dabei um die Spezialzone Listrig, die Spezialzone Riffig und die Spezialzone Chilefeld.

### Spezialzone Listrig

Die Spezialzone Listrig ermöglicht eine zweckmässige Überbauung des Grundstücks, auf welchem der Landgasthof steht. Mit der Zuweisung zur Spezialzone wird – soweit es im Rahmen der Bau- und Zonenordnung möglich ist - gesichert, dass auch in Zukunft eine Gastronomienutzung vorhanden bleibt und sich das Gebiet im Sinne einer leichten Nutzungsdiversifizierung entwickeln kann. Mit der überlagerten Gestaltungsplanpflicht und der Verpflichtung für ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren wird sichergestellt, dass die Entwicklung im Sinne des öffentlichen Interesses stattfindet.

### Rechtsgültiger Zonenplan



### Änderungsplan



### Zonenplan-Entwurf

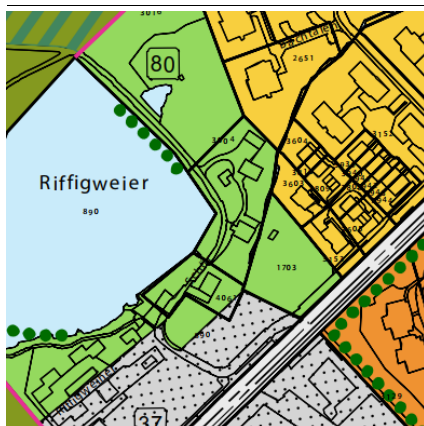


Tabelle 8: Zonenplanänderung Spezialzone Listrig

Spezialzone Riffigweiher

Das Gebiet um den Riffigweiher ist im heute rechtskräftigen Zonenplan entweder der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen oder aber in der Grünzone. Dies entspricht nicht der vorhandenen Situation. Es sind auch reine Wohnnutzungen sowie eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Derjenige Bereich, der diesen Nutzungen entspricht, wird in eine Spezialzone umgezont. So wird man der bestehenden Nutzung gerecht und sichert diese auch für die Zukunft.

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Tabelle 9: Zonenplanänderung Spezialzone Riffigweiher

Spezialzone Chilefeld

Die Spezialzone Chilefeld dient der spezifischen Festlegung der Nutzungsvorstellungen in einem der noch grössten Landreserven in der Bauzone der Gemeinde Emmen. Darin enthalten sind auch Nutzungen, welche unmittelbar der Öffentlichkeit dienen und daher öffentlich zugänglich sein müssen. Durch die Zuweisung in eine Spezialzone konnte eine spezifische Bestimmung formuliert werden, die im Gebiet Chilefeld wesentlichen öffentlichen Interessen sichert.

Durch diese Änderung im Gebiet Chilefeld fällt eine Fläche der Zone für öffentliche Zwecke weg, da diese Fläche neu der Spezialzone Chilefeld zugewiesen wird. Hierzu wird auch auf die Ausführungen zur Zone für öffentliche Zwecke verwiesen (Kapitel 4.9).

Die Reduktion der Zone für öffentliche Zwecke ist dadurch begründet, dass die im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen durch die Sonderbauzone gesichert werden, aber flexibler angeordnet werden können, was sonst zonenplantechnisch nicht möglich wäre. Im Weiteren wird auch auf die Erläuterungen im Bau- und Zonenreglement (Beilage 1) verwiesen.

Rechtsgültiger Zonenplan

Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf

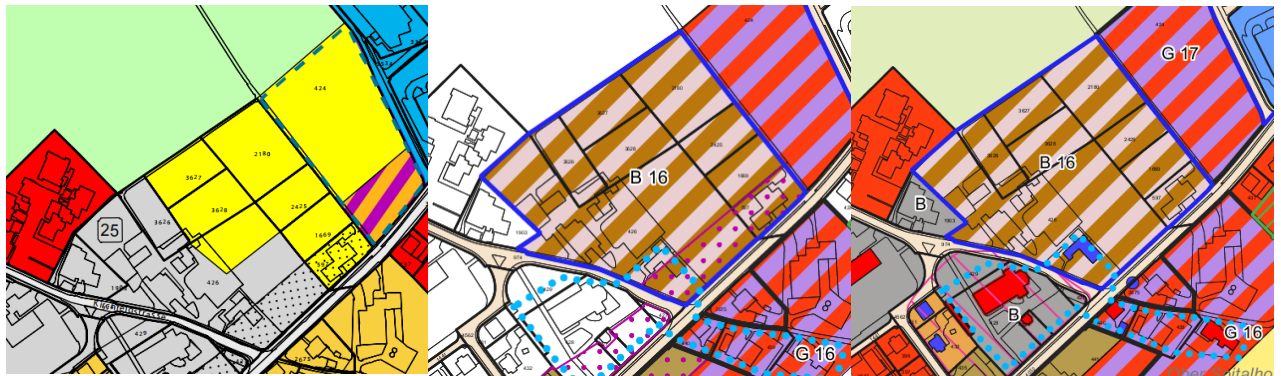


Tabelle 10: Zonenplanänderung Spezialzone Chilefeld

## 4.7 Arbeitszonen

In den Arbeitszonen gelten neu wie bereits heute keine einheitlichen Vorgaben bezüglich Ausnützung, Gebäudehöhen, Gebäudelängen und Abstände. Die Gemeinde legt die Überbauungsziffer, Gebäudelänge, den Abstand der Bauten, die Erschliessung sowie Parkierung unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

Die Nutzungsprofile der einzelnen Arbeitszonen werden im BZR-Anhang 5 behandelt. In diesem Anhang werden zudem die geltenden Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt.

Weitere Bestimmungen zu den Arbeitszonen werden in den Art. 24 und 25 BZR geregelt und sind in den Erläuterungen zum BZR (Beilage 1) erklärt.

Eine zum Zeitpunkt der Mitwirkung noch in das Verfahren der Gesamtrevision integrierte Einzonung im Gebiet Flugzeugwerke/Hasliring wurde aus dem Gesamtverfahren ausgekoppelt und wird zeitlich und inhaltlich unabhängig von der Gesamtrevision behandelt.

Im Gebiet Schachenstrasse/ Emmenmatt werden die Parzellen Nr. 299, 2042 und 3756 in die Spezielle Kernzone umgezont (vgl. Kapitel 4.3.2). Die Lage ist prädestiniert für eine Entwicklung im Sinne einer Kernzone, die Arbeitszone an diesem Ort ist aus übergeordneter Sicht nicht mehr zweckmässig.

Des Weiteren wird aufgrund der Mitwirkung das Gebiet der Arbeitszone, welches sich auf der Parzelle 1326 aufgrund eines Mitwirkungsbeitrags der Grundeigentümerschaft in die Landwirtschaftszone ausgezont. Damit sollen die erforderlichen Fruchtfolgefleichen ausgeglichen werden, die mit der Umlegung der Rüeggisingerstrasse um das Armee-Gelände herum beansprucht werden.

Im Gebiet Under Hasli wird eine Grünzone in die Arbeitszone umgezont. Diese diente bisher der Sicherung des Gewässerraums. Mit der Festlegung des Gewässerraums als überlagerte Grünzone nach Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes kann auf die bisherige Grünzone als Grundnutzung verzichtet werden

Ansonsten wird bewusst auf die Veränderung der Lage und Dimensionierung der Arbeitszonen verzichtet.

Gegenwärtig sind im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans Abklärungen zu den Entwicklungsschwerpunkten im Gange. Die meisten Arbeitszonen in Emmen sind Bestandteil eines Entwicklungsschwerpunkts gemäss aktuellem kantonalen Richtplan. Zudem zeigte die Abklärung bzgl. Baulandverflüssigung (siehe Kapitel 8.1), dass auch von Seiten privater Grundeigentümer noch Aufgaben zu erledigen sind, bevor klare Aussagen zu der Dimensionierung der Arbeitszonen gemacht werden können.

Im Sinne der Förderung des Wirtschaftsstandorts Emmen werden bei konkretem Bedarf bestehender Unternehmen auf Zonenerweiterungen diese Verfahren als separate Teilzonenplanverfahren in Angriff genommen. Diese werden nicht durch den vorläufigen Entscheid, die Lage der Arbeitszonen in einem nachgelagerten Verfahren zu behandeln, präjudiziert. Dies gilt innerhalb der Entwicklungsschwerpunktperimeter auch für Sonderbauzonen.

Der Prozess zur Weiterentwicklung des Gebiets rund um die Seetalstrasse wurde durch den Kanton und die Gemeinde Emmen im Rahmen der Bearbeitung des Entwicklungsschwerpunkts Seetalstrasse gestartet.

Aus diesen Gründen wurde entschieden, dass die Dimensionierung der Arbeitszonen, also allfällige Ein- und Auszonungen (mit Ausnahme der Umzonung Schachenstrasse/ Emmenmatt und der Auszonung im Gebiet Rüeggisingen) in einer separaten, der Gesamtrevision der Ortsplanung nachgelagerten Teilrevision durchgeführt werden soll. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden daher nur die Vorschriften an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Betriebsbedingte Einzonungen werden fallweise beurteilt und ggf. als Teilzonenplanverfahren durchgeführt. Im Perimeter des Entwicklungsschwerpunkts Luzern Nord/ Teil Seetalstrasse gilt dies auch für die Dimensionierung weiterer Zonen (bspw. Sonderbauzonen).

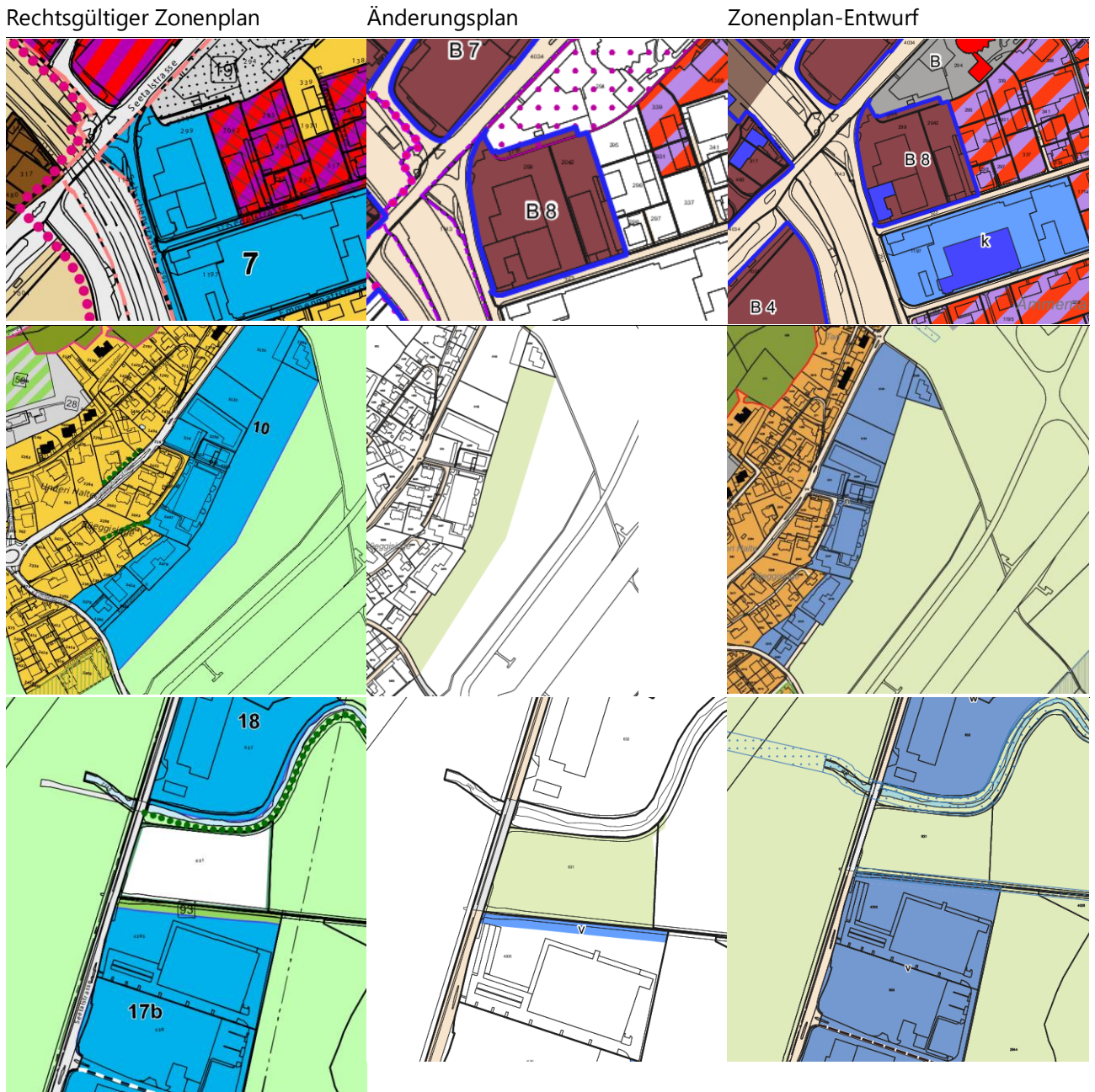


Tabelle 11: Übersicht über die Zonenplanänderungen in den Arbeitszonen.

## 4.8 Sonderbauzonen

Im bestehenden Zonenplan sind vier Sonderbauzonen ausgewiesen. Es handelt sich um die Sonderbauzonen Neuhasli (SN), Rainmühle (RS), Kompostierung von Grüngut (SGK) und Ruhestätte für Tiere (RST). Bei der Sonderbauzone Ruhestätte für Tiere wird auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet, da die möglichen Bauten direkt im BZR-Artikel 31 geregelt werden.

### Neuhasli

In der Sonderbauzone Neuhasli (SN) wird der Vollständigkeit halber die Gestaltungsplanpflicht im BZR ergänzt, die ohnehin aufgrund kantonaler Vorgaben gegolten hat.

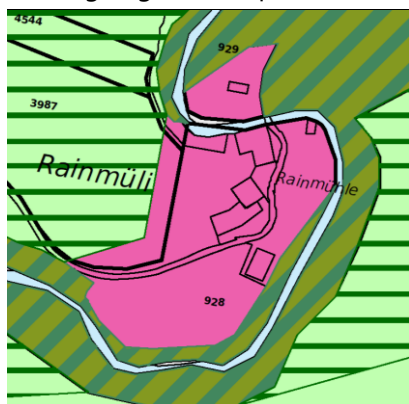
Für die Sonderbauzone Neuhasli (SN) wird projektbezogen eine betriebsbedingte Erweiterung geprüft. In diesem Verfahren werden allenfalls auch die Zonenbestimmungen überprüft. Sollte sich zeigen, dass eine Anpassung der Zonenbestimmungen erforderlich ist, wird eine Teilrevision des BZR in Betracht gezogen. Dadurch wird die Planbeständigkeit nicht verletzt.

### Rainmühle

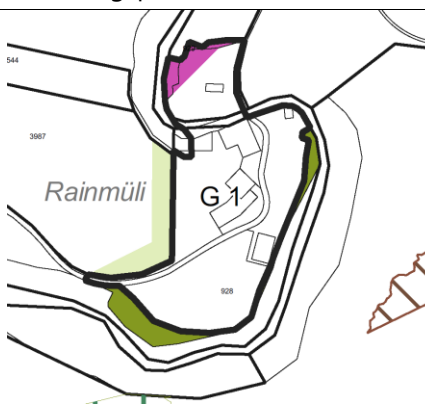
In der Sonderbauzone Rainmühle (RS) werden aufgrund der kantonalen Vorprüfung die Zonenabgrenzungen auf die Parzellengrenze zurückgenommen. Des Weiteren wird ein maximales Mass für Neubauten festgelegt. Damit soll die Erhaltung des historischen Mühleensembles weiterhin im Rahmen einer Sonderbauzone ermöglicht werden.

Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans ist Voraussetzung für jegliche baulichen und nutzungsbezogenen Änderungen. Als Grundlage ist ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches insbesondere betreffend die Bebauung Aussagen macht und durch die Stadtbildkommission und die Denkmalpflege zu begleiten ist. Die Denkmalpflege begrüsst ausdrücklich die Bemühungen das Ensemble zu erhalten und besser zugänglich zu machen. Im Rahmen des Gestaltungsplans können weitere Themen, wie beispielsweise die Abstimmung Siedlung und Verkehr gesichert und für eine verträgliche Entwicklung an diesem Standort gesorgt werden. In diesem Sinne stützt die Gemeinde das Vorgehen und begleitet die Grundeigentümerschaft in diesem Verfahren.

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf

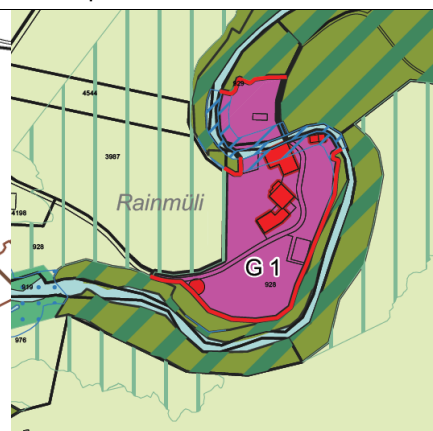


Tabelle 12: Übersicht über die Zonenplanänderungen in den Sonderbauzonen

## 4.9 Zone für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde Emmen verfügt über eine grosse Anzahl von Zonen für öffentliche Zwecke (OeZ). Diese werden im Grundsatz übernommen, mit verschiedenen Abweichungen.

Um insbesondere bei den Arealen mit kirchlichen Nutzungen, aber auch bei weiteren Gebieten gegenüber der heute sehr strikten Nutzungszuweisung eine zweckmässige Flexibilität im öffentlichen Interesse zu erreichen, werden die Nutzungszuweisungen A, B, F und G ergänzt mit «weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse».

Im Gebiet Halde wird neu das Grundstück Nr. 1286 vollständig sowie das Grundstück 1949 zusätzlich der OeZ zugewiesen. Die Umzonung erfolgt aus der bisherigen 4-geschossigen Wohnzone (W4) mit einer überlagerten Grünzone. Das Gebiet ist Bestandteil des Schulareals Krauer und wird nun auch im Zonenplan der Schulnutzung zugewiesen.

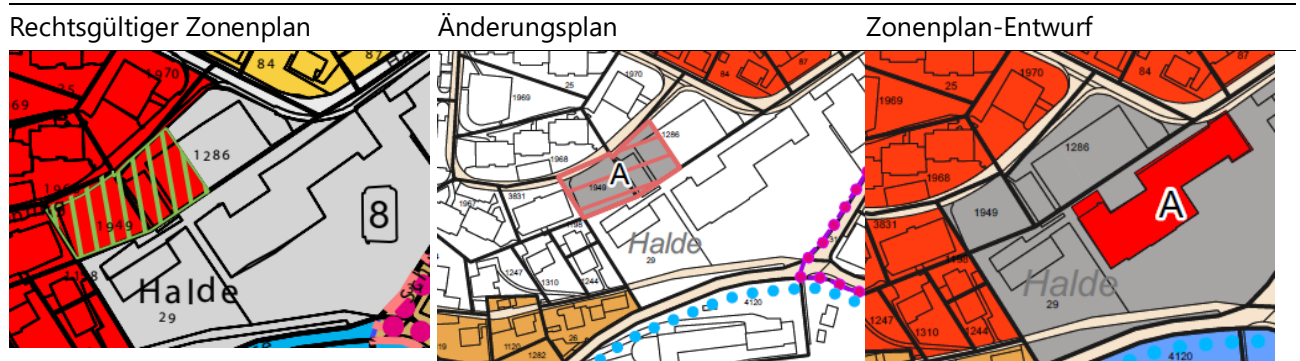


Tabelle 13: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Halde

Beim Betagtenzentrum Alp wird eine Restfläche zwecks Bereinigung des Zonenplans der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Bisher war diese Fläche Bestandteil der 3-geschossigen Wohnzone. Die Fläche ist heute bereits als Teil des Areals des Betagtenzentrums genutzt und auch der entsprechenden Parzelle zugewiesen.

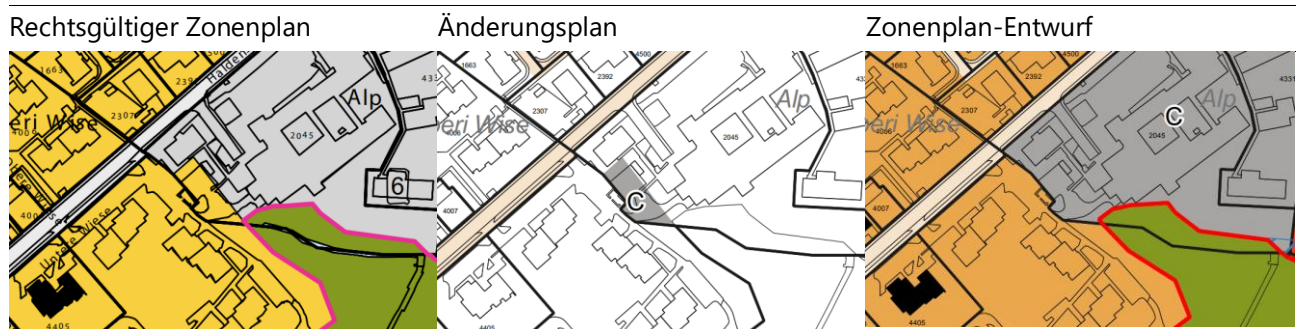


Tabelle 14: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Alp

Im Gebiet Rosenau wird die bestehende Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau aufgelöst. Die Fläche dieser Sondernutzungszone, welche die Grundstücke Nr. 259 und 3308 umfasst, sowie die Grünzone A des Grundstücks Nr. 259, werden der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Für die Fläche der ehemaligen Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau beantragt die Gemeinde zudem mit einer Überlagerung das Enteignungsrecht nach § 48 Abs. 3. Die Schulraumplanung der Gemeinde Emmen sowie die Planung der weiteren öffentlichen Infrastrukturen zeigen, dass die Gemeinde an diesem Standort in Zukunft zusätzlichen Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke hat. **Die Teilzonenplanänderung wurde aus dem Gesamtverfahren ausgekoppelt und vorgezogen. Das Verfahren läuft separat von der Gesamtrevision der Ortsplanung.**

Rechtsgültiger Zonenplan

Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf



Tabelle 15: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Rosenau

Des Weiteren findet im Gebiet Chilefeld eine Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke statt. Neu gilt die Spezialzone Chilefeld. Die Flächen, die bisher in der öffentlichen Zone verortet waren, werden in den Zonenvorschriften sinngemäss gesichert. Es soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens offenbleiben, welche Lage die Richtige für die Nutzungen mit öffentlichem Zweck sind. Daher sind nach wie vor Flächen zum Zweck einer öffentlichen Nutzung verfügbar.

Rechtsgültiger Zonenplan

Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf

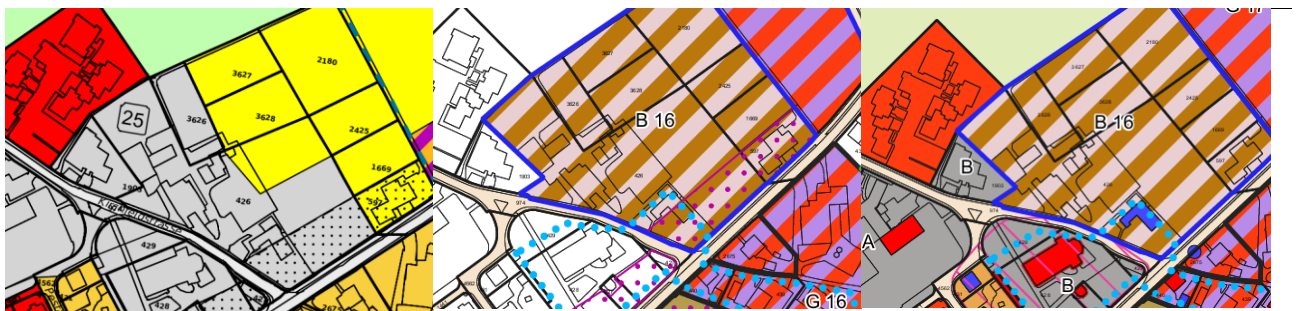
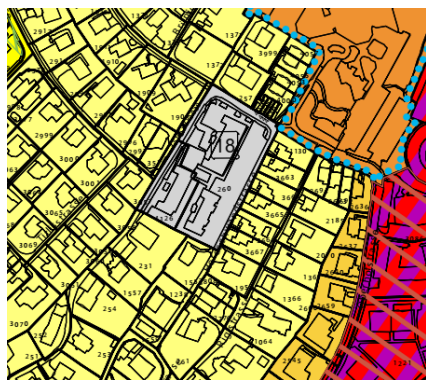


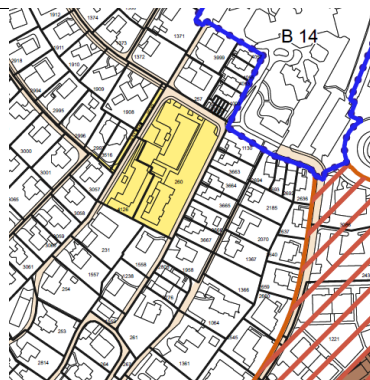
Tabelle 16: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Chilefeld

Im Gebiet Herdschwand werden die Parzellen Nr. 260 und 4126 von der öffentlichen Zone in eine Wohnzone umgezont. Eine öffentliche Zone hatte Sinn gemacht, da ein Bezug zum Betagtenzentrum Herdschwand bestanden hat. Dies ist aufgrund der Auflösung des Betagtenzentrums nicht mehr gegeben. Richtigerweise werden die Wohnungen dementsprechend im Sinne einer Zonenplanbereinigung der Wohnzone zugewiesen.

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf

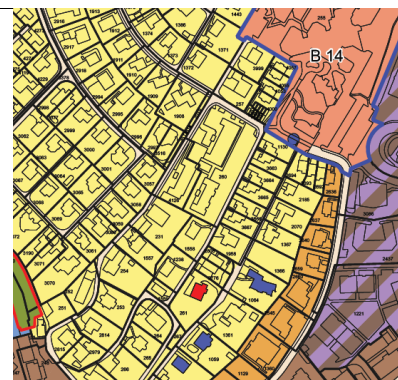
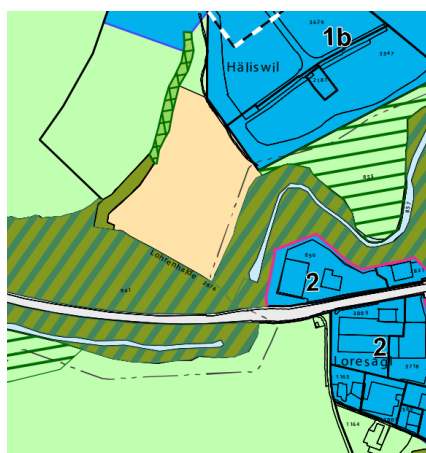


Tabelle 17: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Herdschwand

Im Gebiet Lohresagi wird eine zusätzliche Fläche mit einem Gebäude für die Gasversorgung, die bisher dem Wald zugewiesen war, aufgrund der Waldfeststellung der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt. In der Waldfeststellung wurde erkannt, dass es sich beim Bereich des Gebäudes inkl. der dazu notwendigen Erschliessung rechtlich um keinen Wald handelt. Da bisher keine andere Nutzung im Zonenplan der Parzelle zugewiesen war, wurde derjenige Bereich, welcher nicht mehr als Wald gilt, der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Tabelle 18: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Häliswil / Lohresäge

Im Gebiet Meierhöfli wird das Grundstück Nr. 1363 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohn- und Arbeitszone B umgezont. Es handelt sich dabei um das Kirchgemeindehaus. Ziel ist es, eine Nutzungsflexibilität zu erlangen und so auch weitere Wohn- oder Arbeitsnutzung an dieser zentralen Lage zu erlauben.

Rechtsgültiger Zonenplan

Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf



Tabelle 19: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Meierhöfli

Die Weberwiese wird neu der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Die Umzoning erfolgt mit der Absicht, dass diese grosse, noch unbebaute Fläche eine öffentlich nutzbare und zugängliche Fläche für das Quartier Meierhöfli wird.

Rechtsgültiger Zonenplan

Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf



Tabelle 20: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Meierhöfli, Weberwiese

Im Weiteren findet eine Auszonung einer Zone für öffentliche Zwecke statt. Teile der Parzellen Nrn. 751 und 1326 werden von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone ausgezont. Diese Flächen sind heute dem Nutzungszweck 26 (Militärische und schulische Bauten und Anlagen) sowie 39 (Flugplatzbauten und militärische Bauten) zugewiesen. Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht für diesen Ort ein Landschaftsfenster vor. Eine Zäsur von der Siedlung mit Zivilnutzungen (Wohnen und Arbeiten) zum Siedlungsteil mit militärischen Nutzungen ist in diesem Bereich, am eigentlichen Siedlungsrand von Rüeggisingen, von grosser Bedeutung.

Militärische Nutzungen sind auch an anderen Lagen möglich und geeignet. Zudem besteht bei einer Entwicklung der militärischen Bauten und

Anlagen zum Siedlungsgebiet Rüeggisingen hin zusätzliches Konfliktpotenzial bezüglich Immissionen. Aus diesen Gründen sind die Gebiete nicht oder nur teilweise geeignet für die militärische Nutzung.

Mit Ausnahme von Schulnutzungen und Nutzungen für Sport- und Freizeit sind keine weiteren Bedürfnisse vorhanden. Das Gebiet ist für eine Schulnutzung nicht geeignet, da die Lage sehr dezentral ist und mit dem Schulhaus Rüeggisingen bereits eine Schulanlage für diesen Ortsteil besteht. Für eine Sport- und Freizeitnutzung sind andere Lagen besser geeignet, weshalb diese Nutzung hier ebenfalls nicht gefördert werden soll.

Aus diesen Gründen ist eine Auszonung dieser Flächen zweckmässig.

Rechtsgültiger Zonenplan

Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf

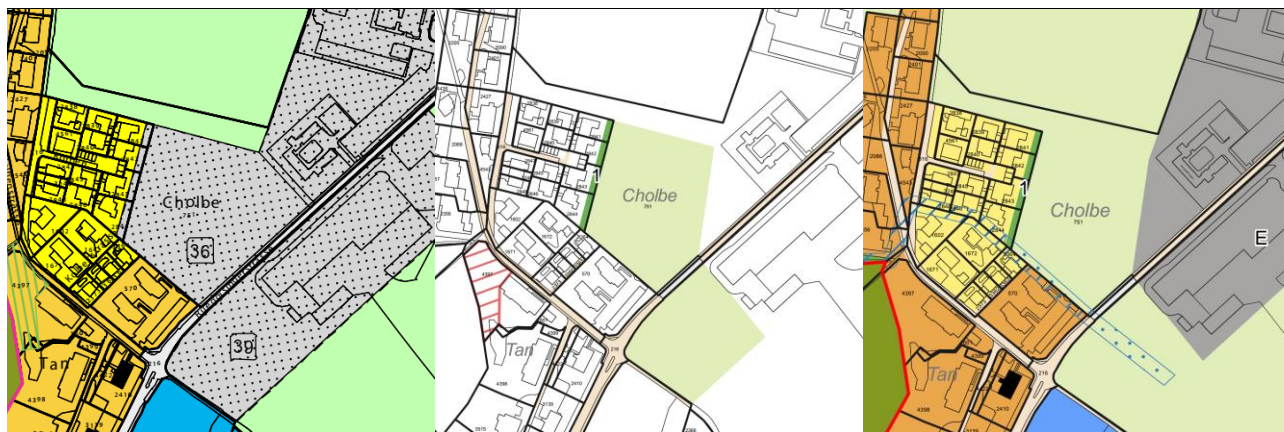


Tabelle 21: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Cholbe

Für das Gebiet Rathausen Reussinsel wird im Anhang 1 des BZR lediglich die Zweckbestimmung präzisiert. Im bestehend rechtsgültigen BZR sind «Bauten und Anlagen der CKW (Kraftwerksbauten, Verteilanlagen, Verwaltungsgebäude)» zugelassen, neu wird die Formulierung in «Elektrizitätsunternehmen und –nutzungen» geändert.

Die CKW überprüft die Bedeutung des Standorts auf der Reussinsel auf Eignung für verschiedene Szenarien. Sofern erforderlich, wird es zu einer grundsätzlichen Überprüfung der Zone für öffentlichen Zwecke an diesem Standort kommen. Dies kann auch in Kombination mit einer Sondernutzungsplanung erfolgen.

## 4.10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Abgrenzung zwischen Grünzonen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen und Zonen für öffentliche Zwecke bereinigt, sodass gleiche Nutzungen der gleichen Zone zugewiesen werden.

Öffentliche Spielplätze, Sportanlagen/Sportplätze wie auch Familiengartenanlagen mit verschiedenen Nutzungen werden der Zone für Sport-

und Freizeitanlagen zugewiesen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen können allesamt mit dieser Bereinigung begründet werden.

### Übersicht Umzonungen in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen



Tabelle 22: Übersicht Umzonungen von Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.

## 4.11 Grünzonen A und B




Die Grünzonen des bestehenden Zonenplans wurden allesamt auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Grünzone eine Grundnutzung oder einer Wohnzone überlagert war.

Wird eine überlagerte Grünzone ausgewiesen, so muss der im Zonenplan ausgewiesene Bereich freigehalten werden. Bei der erlaubten Überbauungsziffer und deren Berechnung ist diese Fläche jedoch anrechenbar.

Jeder Grünzone wird im Anhang 3 des BZR eine Zweckbestimmung zugewiesen. Die Zweckbestimmungen wurden ebenfalls bereinigt und vereinfacht. Ziel war es, fokussierte aber trotzdem flexible Bestimmungen zu erhalten, die allgemeingültig sein können. Nur die Zweckbestimmungen gemäss Anhang 3 des BZR mit den Nummern 4, 5 und 6 sind solche, die spezifisch auf ein Gebiet zugeschnitten sind. So wird einerseits die Lesbarkeit des Bau- und Zonenreglements vereinfacht, andererseits werden Kleinstabweichungen unter den einzelnen Zweckbestimmungen eliminiert, die aus raumplanerischer Sicht nicht begründet waren.

Neu ist ebenfalls, dass auch die überlagerten Grünzonen (Grünzone B) eine Zweckbestimmung und daher eine Nummerierung im Zonenplan aufweisen.

### Übersicht Änderungen betreffend Grünzonen

-  Grünzone B Gr-B löschen
-  Grünzone B, Gr-B, Zweckbestimmung gemäss Anhang BZR
-  Grünzone A, Gr-A, Zweckbestimmung gemäss Anhang BZR

### Änderungsplan



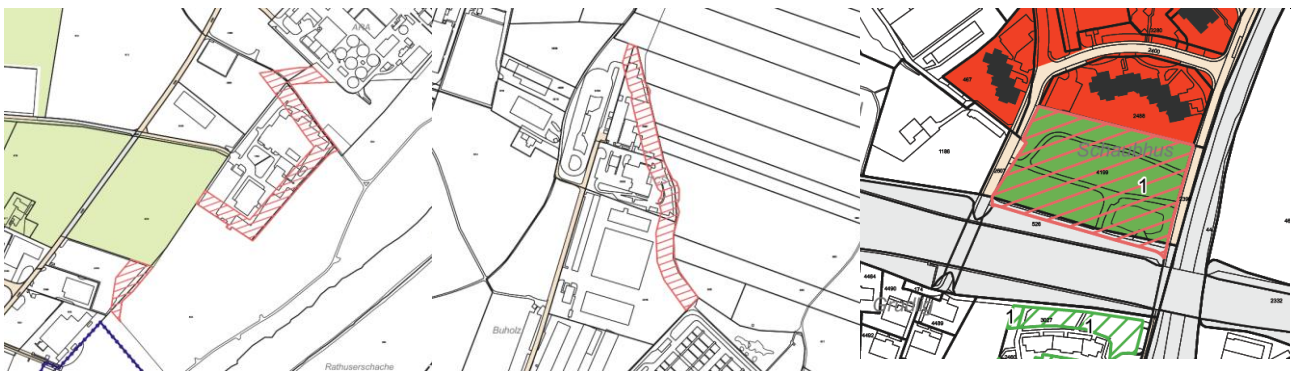
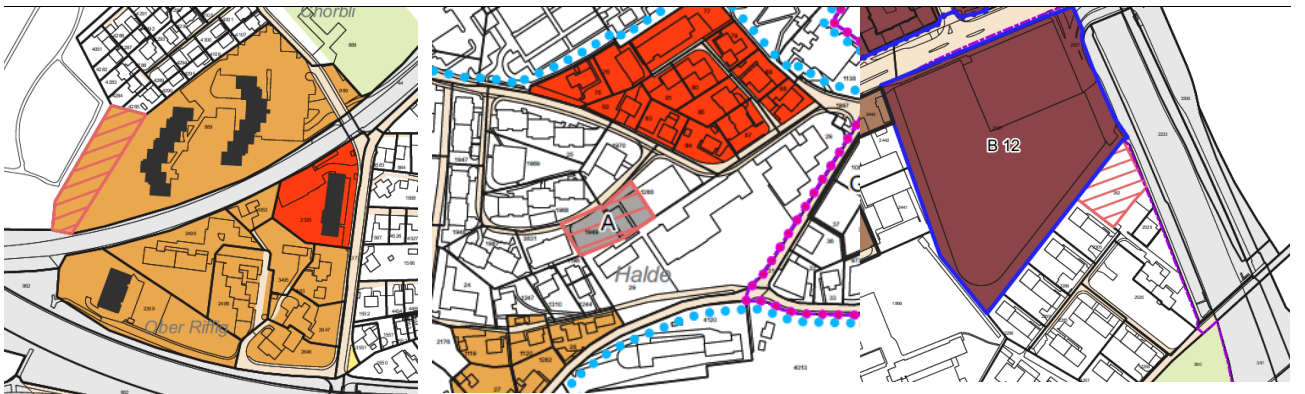




Tabelle 23: Änderungen im Zonenplan bzgl. Grünzonen

Durch die detaillierte Überprüfung fallen diverse Grünzonen weg, z.B. solche, die lediglich den Waldabstand aufzeigten. Der Waldabstand ist in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt und wird daher nicht mehr im Zonenplan dargestellt. So erhöht sich auch die Lesbarkeit des Zonenplans.

## 4.12 Gewässerräume

***Das Thema Gewässerräume wird in einem eigenen Planungsbericht abgehandelt (Beilage 3).***

## 4.13 Deponiezonen

Die Deponiezone wird in zwei Gebieten im bestehenden Zonenplan ausgewiesen. Es handelt sich um einen grösseren sowie einen kleineren Standort. Der kleinere Standort liegt im Gebiet Häliswil (Deponiezone B), der andere im Gebiet Büel / Rotterswil (Deponiezone A). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden zwei verschiedene Deponiezonen ausgeschieden.

Bei Deponien des Typs A ist nur unverschmutztes Aushubmaterial zugelassen.

Bei Deponien des Typs B (neu Häliswil) ist folgendes zugelassen:

- Auf Deponien des Typs A zugelassene Abfälle
- Bau- und Produktionsabfälle, soweit sie nicht durch andere Abfälle verschmutzt sind, wie z.B: Flach- und Verpackungsglas, Ausbauphosphat mit weniger als 250 mg PAK/kg, mineralische Abfälle mit gebundenen Asbestfasern, andere Bauabfälle, die zu mindestens 95 Gewichtsprozent aus Steinen oder gesteinsähnlichen Bestandteilen bestehen, sofern stofflich verwertbare Anteile vorgängig entfernt wurden.
- Verglaste Rückstände unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Anhang 5 Ziffer 2.2 VVEA)
- Andere Abfälle, die zu mehr als 95 Prozent des Trockengewichts aus gesteinsähnlichen Bestandteilen bestehen und die Grenzwerte nach Anhang 5 Ziffer 2.3 VVEA nicht überschreiten.

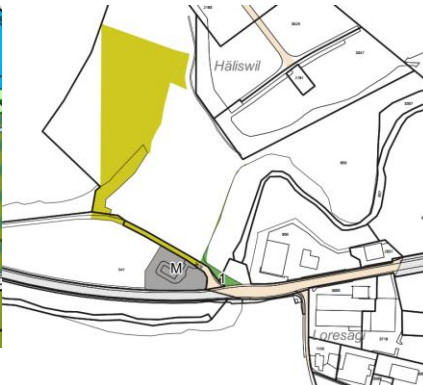
Die Deponiezone Häliswil wird erweitert:

## Übersicht Erweiterung Deponiezone Häliswil

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf

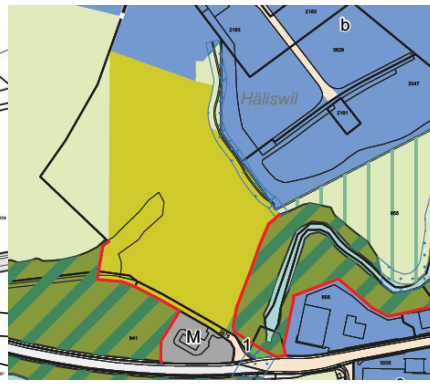


Tabelle 24: Änderungen im Zonenplan bzgl. Deponiezone

**Die Anpassung der Deponie Häliswil wird in einem eigenen Planungsbericht abgehandelt (Beilage 4).**

### 4.14 Schutzzonen

#### 4.14.1 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone (Ls) wird im neuen Zonenplan gegenüber dem bisherigen Zonenplan leicht geändert. Neu soll die Landschaftsschutzzone dem Gelände beim Rotbachtobel folgen. Die bisherige Zonenabgrenzung erscheint willkürlich und ist im Gelände nicht lesbar.

Mit der neuen Abgrenzung soll wirklich das geschützt werden, was im Gelände auch erkennbar ist, weshalb die Zone den Höhenlinien folgt.

#### Zonenplanausschnitt Landschaftsschutzzone

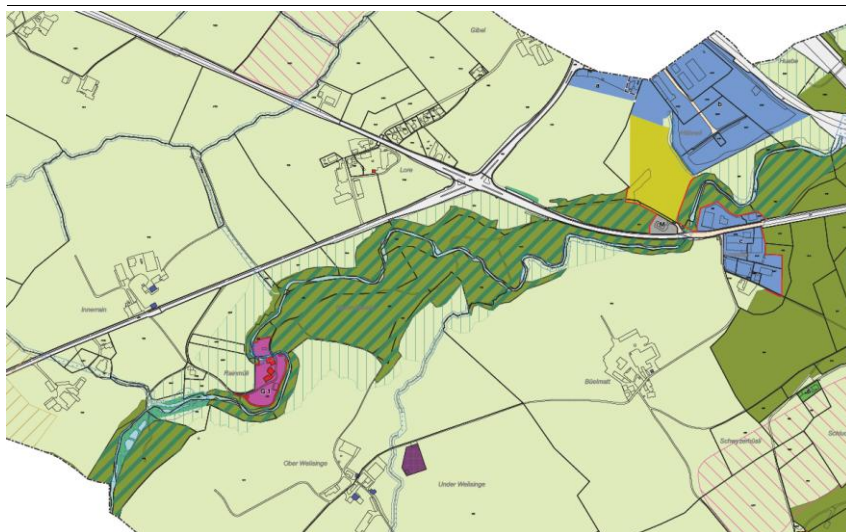


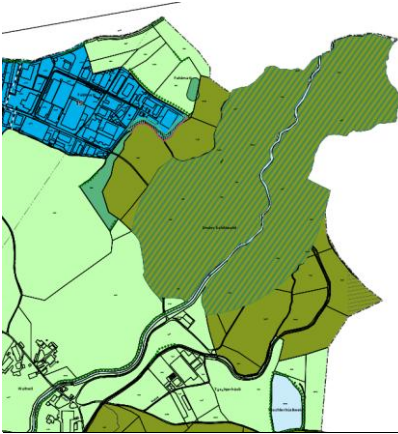
Tabelle 25: Ausschnitt Zonenplan Entwurf: Landschaftsschutzzone

## 4.14.2 Naturschutzzonen

Wie im bestehenden Zonenplan werden auch im neuen Zonenplan zwei Naturschutzzonen ausgewiesen. Es handelt sich um die Naturschutzzone I (Ns-I) und II (Ns-II). Die Vorschriften der Ns-I richten sich nach dem kantonalen Musterreglement. Die Ns-II-Zone wird dem Wald überlagert.

Die Ns II wird im Gebiet des unteren Schiltwaldes erweitert. Der untere Schiltwald ist ein Auengebiet von nationaler Bedeutung und daher übergeordnet geschützt. Mit der vollständigen Zuweisung zur Naturschutzzone II wird daher lediglich den übergeordneten Rahmenbedingungen entsprochen.

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf

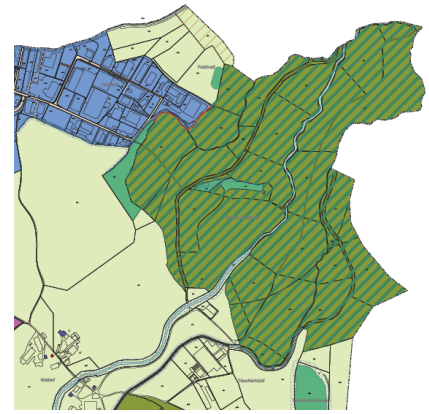
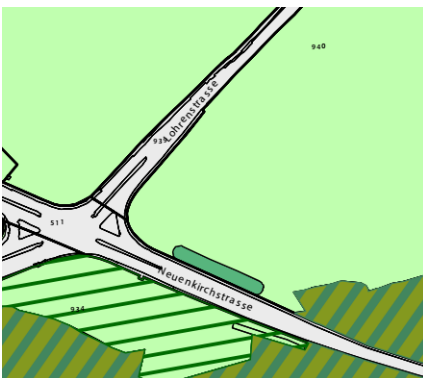


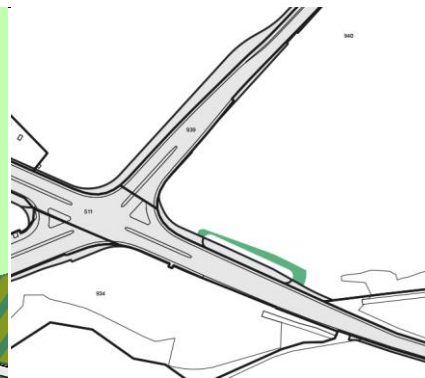
Tabelle 26: Ausschnitt Zonenplan:unterer Schiltwald

Aufgrund des Kantonsstrassenprojekt bei der Lohrenkreuzung wird die Naturschutzzone in ihren Ausmassen leicht verändert. Dies bedingt eine Anpassung des Zonenplans.

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Tabelle 27: Ausschnitt Zonenplan: Lohrenkreuzung

## 4.15 Bebauungspläne

### 4.15.1 Bebauungspläne im neuen PBG

Gemäss dem PBG ist der Bebauungsplan ein Instrument der Gemeinde und wird auch unter ihrer Federführung erarbeitet. Alle notwendigen Rahmenbedingungen legt der Bebauungsplan eigentümerverbindlich fest. Das Planungsverfahren entspricht sinngemäss dem Ortsplanungsverfahren nach § 61, 62, 63 und 64 Abs. 1-4 PBG.

Die altrechtlichen Bebauungspläne sind bei der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und allenfalls anzupassen bzw. aufzuheben (sinngemäss siehe Kapitel 4.16.1). Für die bestehenden Bebauungspläne liegen mehrere Handlungsmöglichkeiten vor:

- **Aufhebung ohne Ersatz:** Es wird die Regelbauweise gemäss dem Bau- und Zonenreglement eingeführt.
- **Aufhebung und Überführung in eine massgeschneiderte Zone:** Die Zone kann Gestaltungsvorgaben, aber auch definierte Baubereiche und Höhenkoten enthalten.
- **Erhaltung des Bebauungsplanes:** Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist der Bebauungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Gemäss § 224 Abs. 2 PBG tritt neu die Übergangsbestimmung ein.
- **Bebauungsplanpflichtgebiet:** Im Zonenplan wird über den bestehenden Bebauungsplan eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Dabei soll die Qualität des bestehenden Bebauungsplanes gesichert werden oder verlangt werden, dass auch künftig ein neuer respektive geänderter Bebauungsplan erforderlich ist.

### 4.15.2 Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen

Das neue Planungs- und Baugesetz sieht vor, alle vorhandenen Bebauungspläne zu prüfen, ob diese noch zeitgemäss sind und ob sie allenfalls, wenn das Gebiet überbaut ist, aufgehoben werden können.

Nach der Überprüfung der bestehenden Bebauungspläne wurde entschieden, folgende bestehende Bebauungspläne im Ortsplanungsverfahren aufzuheben:

- Bebauungsplan nördlich Sonnenplatz vom 15.10.1991
- Bebauungsplan Meierhof Lipo vom 28.03.1995
- Bebauungsplan Centralplatz vom 13.03.2012

### 4.15.3 Weiterbestehende Bebauungspläne

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Mehrzahl der Bebauungspläne nicht aufgehoben. Nach der Genehmigung der Ortsplanung können die Bebauungspläne, die mit veralteten Begriffen arbeiten, die im PBG und im neuen BZR nicht mehr vorkommen, nicht mehr vollumfänglich angewendet werden. Bei Fachmarkt- und Einkaufszentren ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan Voraussetzung. Diese können nicht aufgehoben werden. Die weiteren Bebauungspläne, mit Ausnahme des Bebauungsplans Feldbreite bei dem die Begriffe angepasst werden, können weiter bestehen und auch weiterhin angewendet werden.

Folgende Bebauungspläne bleiben weiterhin bestehen:

- Bebauungsplan Emmen Center vom 07.05.1996
- Bebauungsplan Meierhöfli Fachmarkt vom 28.09.1999
- Bebauungsplan Meierhof vom 22.08.2000
- Bebauungsplan Feldbreite vom 19.06.2009<sup>2</sup>
- Bebauungsplan Viscosistadt vom 22.12.2016
- Bebauungsplan Seetalstrasse 11 vom 27.01.2017
- Bebauungspläne Seetalplatz (A1, A2/A3, A4/A5, B1-B3) vom 11.05.2017
- Bebauungsplan Lindenheim vom 15.05.2017
- Bebauungsplan Grünmatt vom 18.12.2018
- Bebauungsplan Neuschwand vom 10.01.2020
- Bebauungsplan Alte Kanzlei vom 18.05.2022
- Bebauungsplan Emmenbaum Nord vom 07.02.2023

### 4.15.4 Bestehende Bebauungsplanpflicht

Im rechtskräftigen Zonenplan werden keine Bebauungsplanpflichtgebiete ausgeschieden. Die Pflichten sind gegenwärtig nur über die Zonenvorschriften gesichert.

### 4.15.5 Neue Bebauungsplanpflichten

Mit der Ortsplanungsrevision werden diverse neue Bebauungsplanpflichtgebiete ausgeschieden. Diese Ausscheidungen stehen im Zusammenhang mit der Zuweisung zur Speziellen Kernzone, Speziellen Wohn-

---

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan Feldbreite wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision an die neue übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Siehe dazu Kapitel 4.15.6

und Arbeitszone und Speziellen Wohnzone sowie der Spezialzone Chilefeld. In allen Fällen, bis auf zwei Ausnahmen, bestehen bereits Bebauungspläne oder sind Bebauungspläne in Erarbeitung. Ausnahmen sind die Bebauungsplanpflichtgebiet B8 «Schachenstrasse/ Emmenmatt» und im Bebauungsplanpflichtgebiet B16 «Chilefeld». Auf diese neuen Bebauungsplanpflichten wird hier nicht mehr darauf eingegangen, sie sind in den entsprechenden Kapiteln (Kernzonen, Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Spezialzonen) behandelt.

Für die Bebauungsplanpflicht B10 «Meierhöfli Metti» gilt bei einem Scheitern des zurzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens im demokratischen Prozess keine Planbeständigkeit auf die Grundnutzung. Sollte das zur Zeit laufende Bebauungsplanverfahren im demokratischen Prozess scheitern, kann anschliessend ein Umzonungsverfahren in eine passende, dann zu definierende Grundnutzung erfolgen, ohne, dass die Planbeständigkeit verletzt wird.

#### 4.15.6 Teiländerung des Bebauungsplans Feldbreite

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision wird der Bebauungsplan Feldbreite an die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst. Inhaltlich ist es nicht erforderlich den Bebauungsplan anzupassen, weswegen diese Anpassung im Verfahren zur Gesamtrevision mitlaufen kann. 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.

#### 4.16 Gestaltungspläne

##### 4.16.1 Gestaltungspläne im neuen PBG

Bei Quartierentwicklungen können Gestaltungspläne eine zentrale Rolle einnehmen. In Gestaltungsplänen können beispielsweise konkrete Bauweisen, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen im Detail geregelt werden.

Altrechtliche Gestaltungspläne sind gemäss § 22 Abs. 3 PBG zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden die Gestaltungspläne nicht angepasst, können sie nach dem Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht

mehr angewendet werden. Da die Gestaltungspläne dem übergeordneten Recht widersprechen, werden sie ungültig. Die altrechtlichen Gestaltungspläne enthalten Definitionen wie z.B. Ausnützungsziffer oder Firsthöhen, die im Baugesetz nicht mehr geregelt sind.

Für die bestehenden Gestaltungspläne liegen mehrere Handlungsmöglichkeiten vor:

- **Aufhebung ohne Ersatz:** Die Parzellen werden der Regelbauweise gemäss dem Bau- und Zonenreglement zugeteilt.
- **Aufhebung und Überführung in eine massgeschneiderte Zone:** Die Zone kann Gestaltungsvorgaben, aber auch definierte Baubereiche und Höhenkoten enthalten.
- **Erhaltung des Gestaltungsplanes:** Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist der Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Gemäss § 224 Abs. 2 PBG gelten bis Ende 2023 Übergangsbestimmungen.
- **Gestaltungsplanpflichtgebiet:** Im Zonenplan wird über den bestehenden Gestaltungsplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dabei soll die Qualität des bestehenden Gestaltungsplanes gesichert werden oder verlangt werden, dass auch künftig ein neuer respektive geänderter Gestaltungsplan erforderlich ist. Wie in § 75 PBG beschrieben, kann der bestehende Gestaltungsplan von den zulässigen Abweichungen profitieren.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Emmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision die bestehenden Gestaltungspläne geprüft.

## 4.16.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Gemäss dem neuen PBG hat die Gemeinde Emmen die vorhandenen Gestaltungspläne auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Weiter wurde geprüft, ob Gestaltungspläne, bei denen das Gebiet vollständig überbaut wurde, möglicherweise aufgehoben werden können. Es gilt bei der Prüfung zu beurteilen, welche wichtigen Rechte und Pflichten bei einer Aufhebung wegfallen, und auf die z.B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden kann.

Im Ortsplanungsverfahren werden die meisten bestehenden Gestaltungspläne aufgehoben (siehe Bau- und Zonenreglement Anhang 6). Auf eine Auflistung wurde an dieser Stelle verzichtet. Die restlichen Gestaltungspläne, die weiterhin ihre Gültigkeit besitzen, werden im Kapitel 4.16.3 erläutert.

### 4.16.3 Weiterbestehende Gestaltungspläne und Übergangsfrist

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden nicht alle Gestaltungspläne aufgehoben. Diejenigen Gestaltungspläne, die weiterhin bestehend bleiben, stimmen bereits mit den neuen Anforderungen überein mit Ausnahme des Gestaltungsplans Nr. 113 Kaspar-Steiner-Strasse. Die Anpassung dieses Gestaltungsplans wird spätestens mit dem ersten Baugesuch erforderlich werden. Der Gestaltungsplan bleibt auf Antrag der Grundeigentümerschaften in Kraft.

Folgende Gestaltungspläne bleiben weiterhin bestehen:

- Gestaltungsplan Nr. 131, Kaspar-Steiner-Strasse vom 02.06.2010
- Gestaltungsplan Nr. 136, Feldmatt vom 22.11.2017, überarbeitet vom 19.02.2025
- Gestaltungsplan Nr. 137, Häliswil vom 26.10.2016
- Gestaltungsplan Nr. 141, Quarter Horse Meierhof vom 13.06.2019
- Gestaltungsplan Nr. 143, Lärchenweg vom 19.06.2019
- Gestaltungsplan Nr. 144, Mooshüslistrasse Skoda vom 27.11.2019
- Gestaltungsplan Nr. 145, Wohnheim Lindenfeld vom 01.07.2020
- Gestaltungsplan Nr. 146, Oberhasli vom 07.06.2023
- Gestaltungsplan Nr. 147, Sola vom 05.07.2023
- Gestaltungsplan Nr. 148, Feldmattstrasse 21 vom 16.10.2024
- Gestaltungsplan Nr. 149, Buholz vom 23.07.2025
- Gestaltungsplan Nr. 150, Viscosuissepark vom 13.08.2025

### 4.16.4 Bestehende Gestaltungsplanpflicht

Für die folgenden Gebiete ist im bestehenden Zonenplan bereits eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. Diese werden im neuen Zonenplan übernommen.

- Altsagi, Grundstück Nr. 368
- Chilefeld/ Meierhof, Grundstück Nr. 424

Die restlichen, heute bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebiete werden aufgehoben. Diese Aufhebungen sind im Änderungsplan, 1:5000, dargestellt.

## 4.16.5 Neue Gestaltungsplanpflichtgebiete

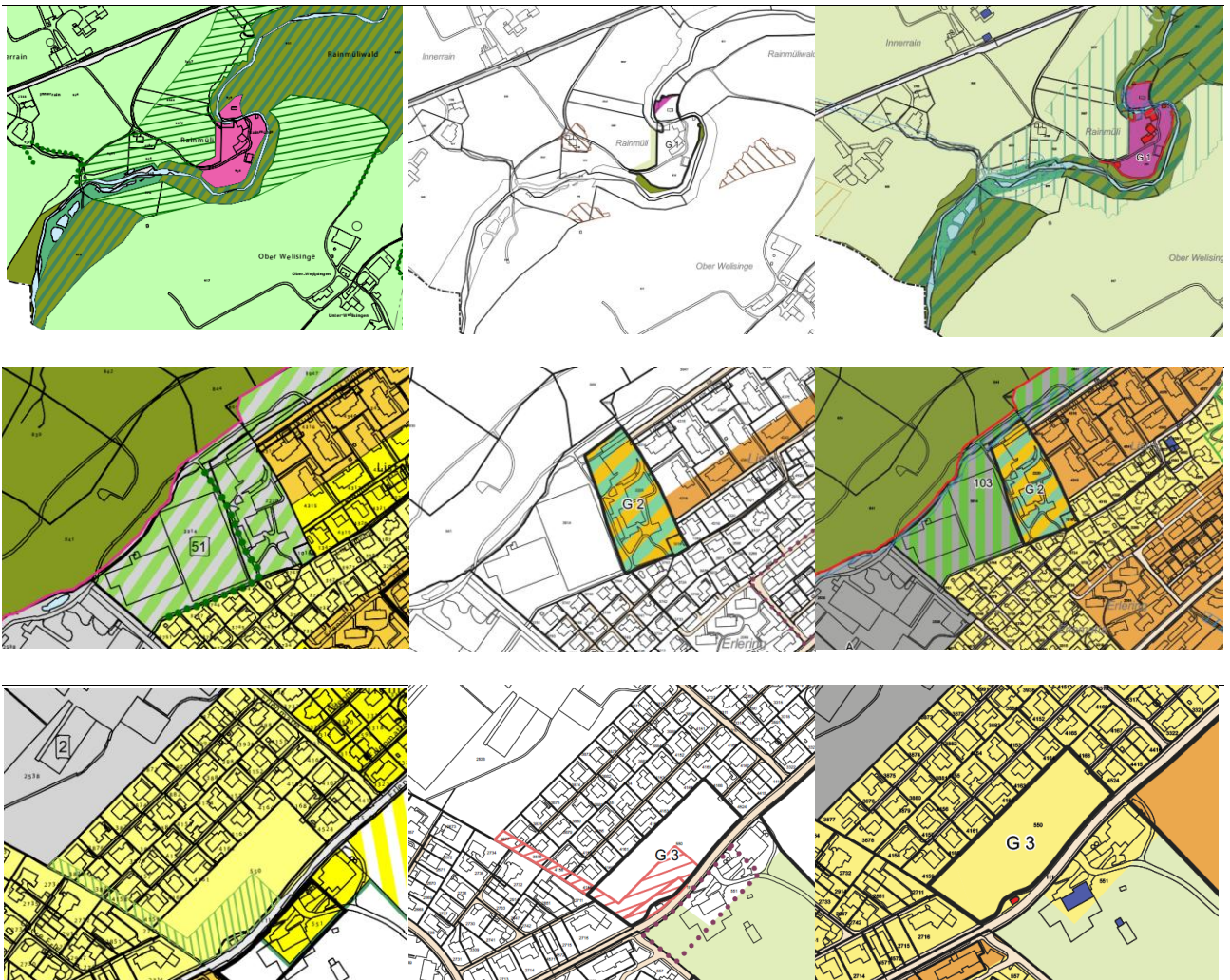
Mit der Ortsplanung werden neue Gestaltungsplanpflichtgebiete festgelegt. Alle Gestaltungsplanpflichtgebiete werden im Zonenplan dargestellt und erhalten eine Nummer, so dass sie unmissverständlich lokalisiert werden können.

Im Anhang 4 des Bau- und Zonenreglements sind die Zielsetzungen und übergeordneten Vorgaben, welche diese Pflichtgebiete zu erfüllen haben, aufgeführt.

Rechtsgültiger Zonenplan

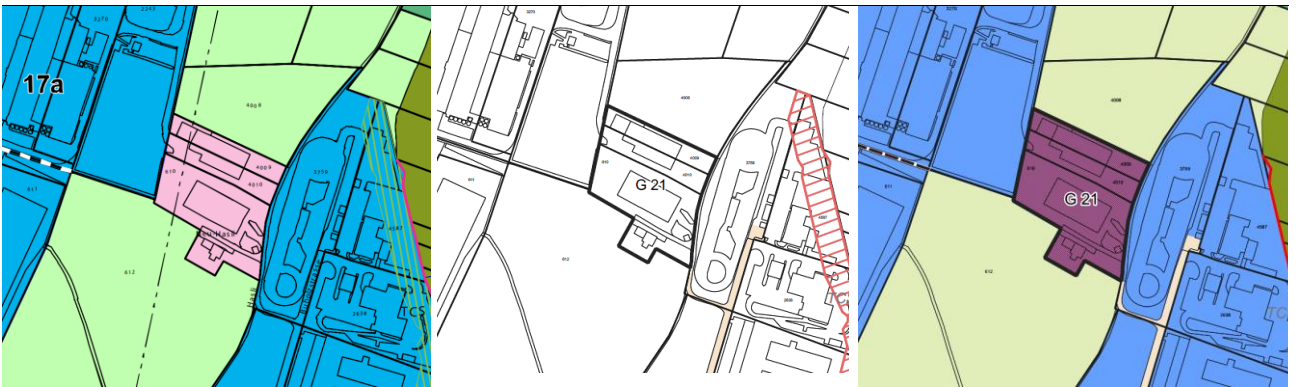
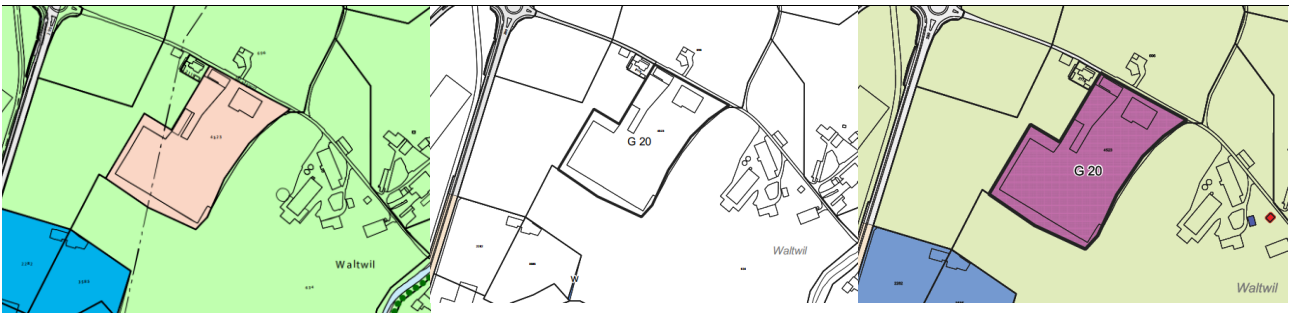
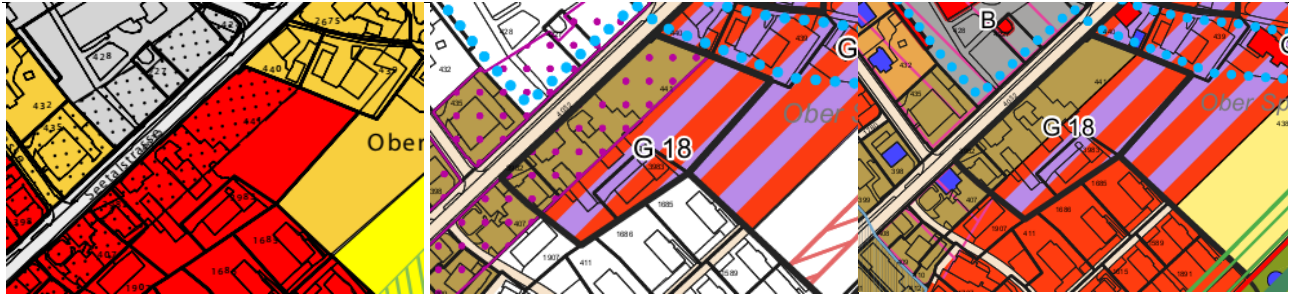
Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf









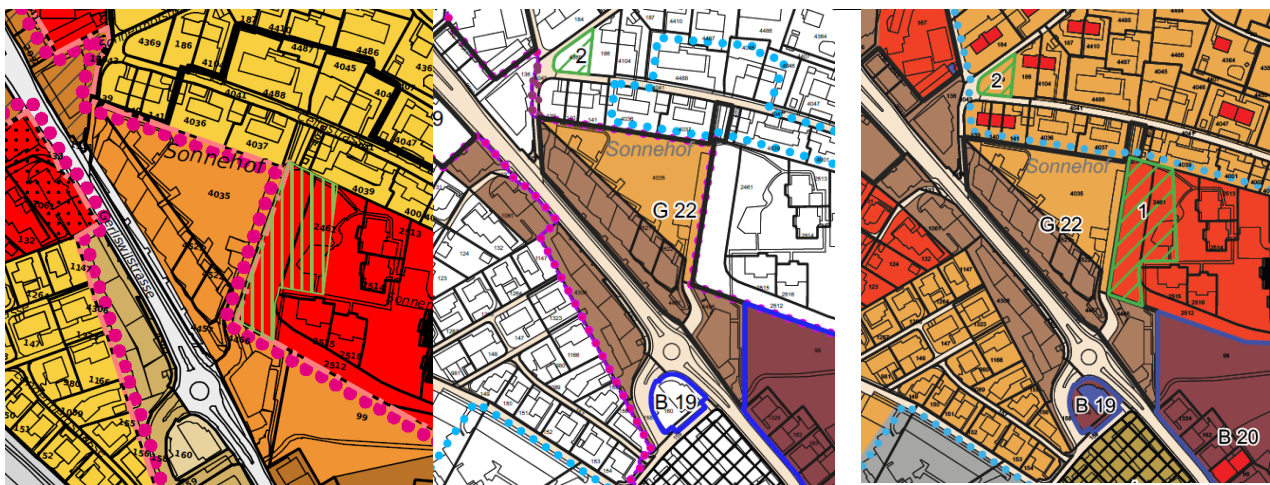


Tabelle 28: Übersicht über die neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete

Die Gestaltungsplan-Pflichtgebiete werden aus den folgenden Gründen ausgeschieden:

- **G1 Rainmühle**  
Sonderbauzone mit beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten mit schützenswerten Gebäuden.
- **G2 Listrig**  
Sonderbauzone, Exponierte Lage und hoher Stellenwert bezüglich angrenzender Wohnzonen und Freizeitnutzungen.
- **G3 Erlenmatt**  
Grössere unüberbaute Fläche, wesentliches Entwicklungsgebiet für Wohnen
- **G4 Neu Erlen**  
Grössere unüberbaute Fläche, wesentliches Entwicklungsgebiet für Wohnen
- **G5 Ober Emmenweid**  
Sicherstellung der ortsbaulichen Qualitäten bei einer Weiterentwicklung der Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar.
- **G6 Untere Erlen**  
Grössere unüberbaute Fläche, wesentliches Entwicklungsgebiet für Wohnen
- **G7 – G10 Sprengi und G11 Sonnenplatz Ost**  
Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten, hohes öffentliches Interesse aufgrund wichtigem Strassenraum.
- **G12 Sonnenplatz Süd**  
Unbebaute Grundstücke an zentraler Lage direkt am Sonnenplatz, Erschliessungssituation ist zu klären.
- **G13 Gersagplatz**

Entwicklung an Knotenpunkt in Zusammenhang mit Strassenprojekt, unbebaute Flächen, Umgang mit Baugruppe, hohes öffentliches Interesse aufgrund wichtigem Strassenraum.

- **G14 Altsagi**  
Umgang mit Freiräumen entlang der Reuss sowie der Hochspannungsleitung
- **G15 Fichtenstrasse**  
Unternutztes Areal an zentraler Lage direkt an der Seetalstrasse, hohes Potential für eine urbane Entwicklung/Neugestaltung, hohes öffentliches Interesse aufgrund wichtigem Strassenraum.
- **G16 und G17 Ober Spitalhof und Chilefeld Ost**  
Unbebaute bzw. nicht dem Zonenzweck entsprechend bebaute Grundstücke, Sicherung des Übergangs zur Arbeitszone bzw. zum Naherholungsraum Reuss, hohes öffentliches Interesse aufgrund wichtigem Strassenraum.
- **G18 Emmen Dorf**  
Sicherung qualitative Entwicklung der Aufzoning, hohes öffentliches Interesse aufgrund wichtigem Strassenraum.
- **G19 Rüeggisingen**  
Grössere Fläche, die nicht dem Zonenzweck entsprechend bebaut ist, was zu einer Neuorientierung führen wird.
- **G20 Waltwil**  
Sonderbauzone, die exponiert im Landschaftsraum steht.
- **G21 Hasli**  
Sonderbauzone für eine beschränkte Arbeitsnutzung, die nahe an einem Störfallbetrieb liegt.
- **G22 Sonnenhof Südwest**  
Grössere unbebaute Fläche, Sicherung der Eingliederung und qualitativ hochwertigen Bebauung.

#### 4.16.6 Darstellung im Zonenplan

Die Gestaltungsplanpflichtgebiete werden schwarz umrandet und sind als verbindlicher Inhalt im Zonenplan dargestellt. Die bestehenden Gestaltungspläne werden aus Gründen der Lesbarkeit nicht im Zonenplan dargestellt.

## 4.17 Schutz des Ortsbildes

### 4.17.1 Ortsbildschutzzone

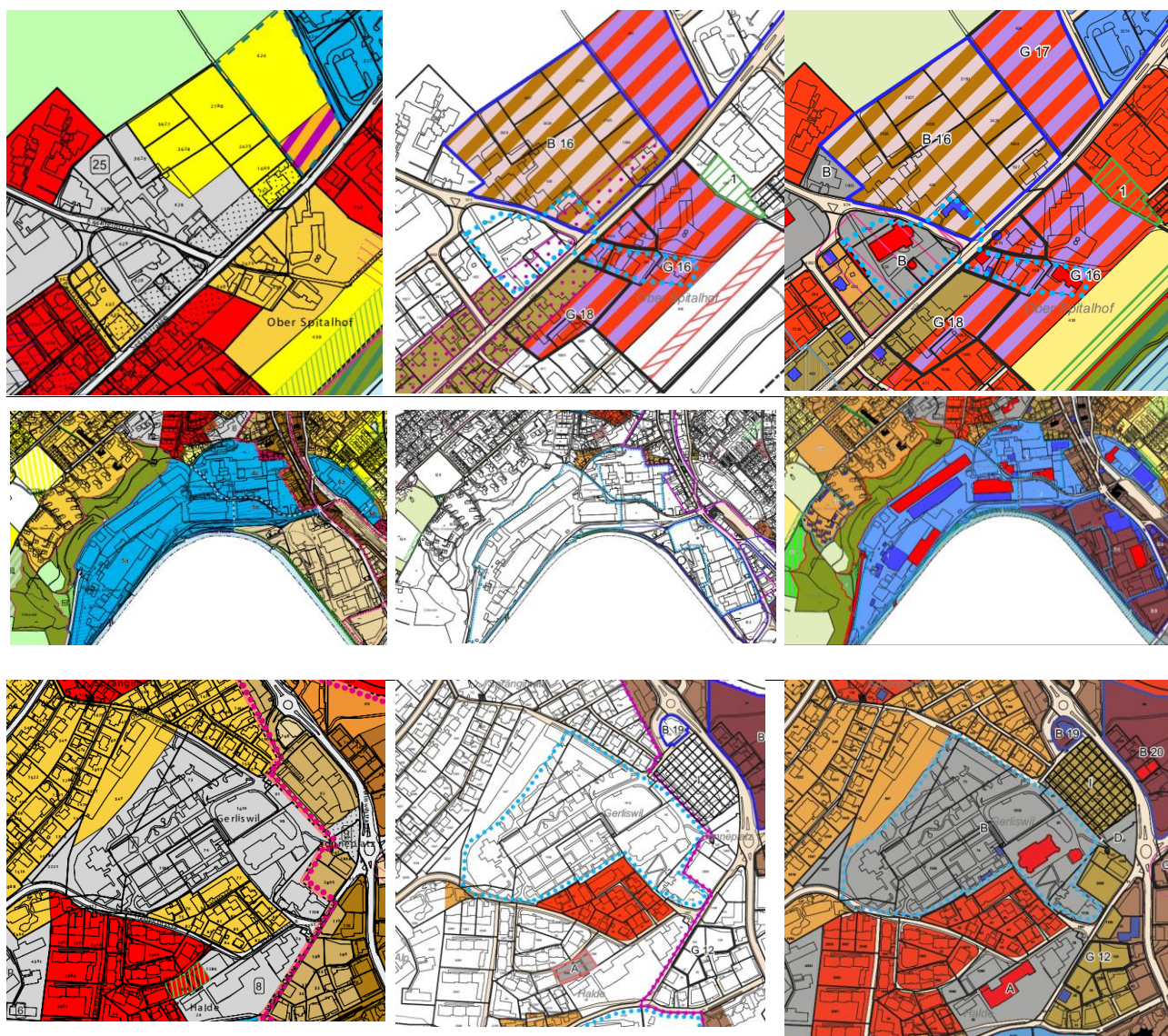
Ziel der Ortsbildschutzzone ist die Erhaltung des Quartierbildes und die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen. Daher orientiert sich die Ortsbildschutzzone neu am kantonalen Bauinventar, das heisst an den Baugruppen. Aufgrund dieser Neuorientierung werden diverse neue Ortsbildschutzzonen ausgewiesen, andere Gebiete werden nicht mehr als Ortsbildschutzzonen ausgewiesen. Die Gegenüberstellung von neuem und rechtsgültigem Zonenplan zeigt, wo sich die Ortsbildschutzzonen verändern.

#### Neue Ortsbildschutzzonen

Rechtsgültiger Zonenplan

Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf



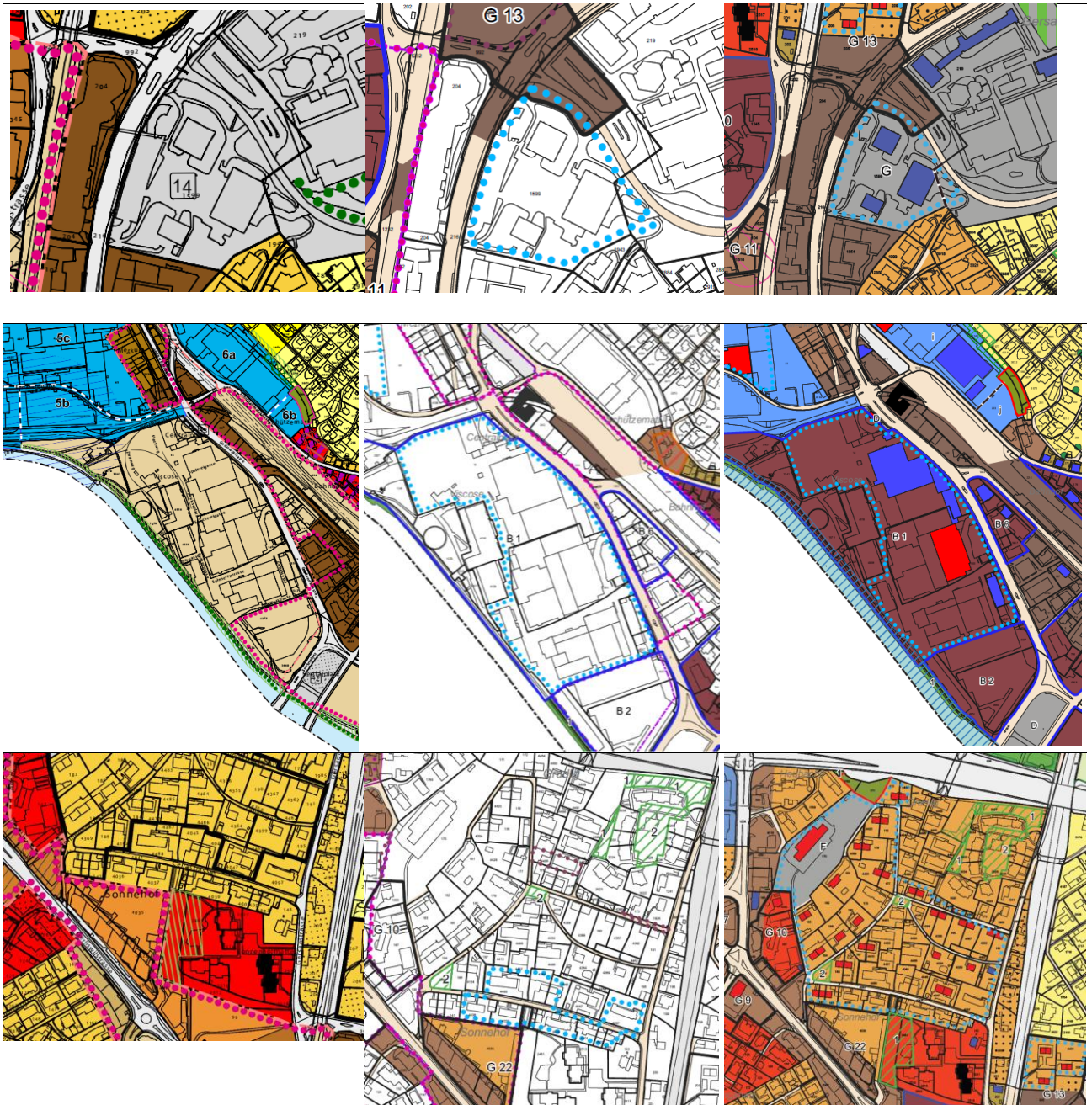


Tabelle 29: Übersicht über die neuen Ortsbildschutzzonen

**Aufhebung der Ortsbildschutzzone**

Rechtsgültiger Zonenplan

Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf

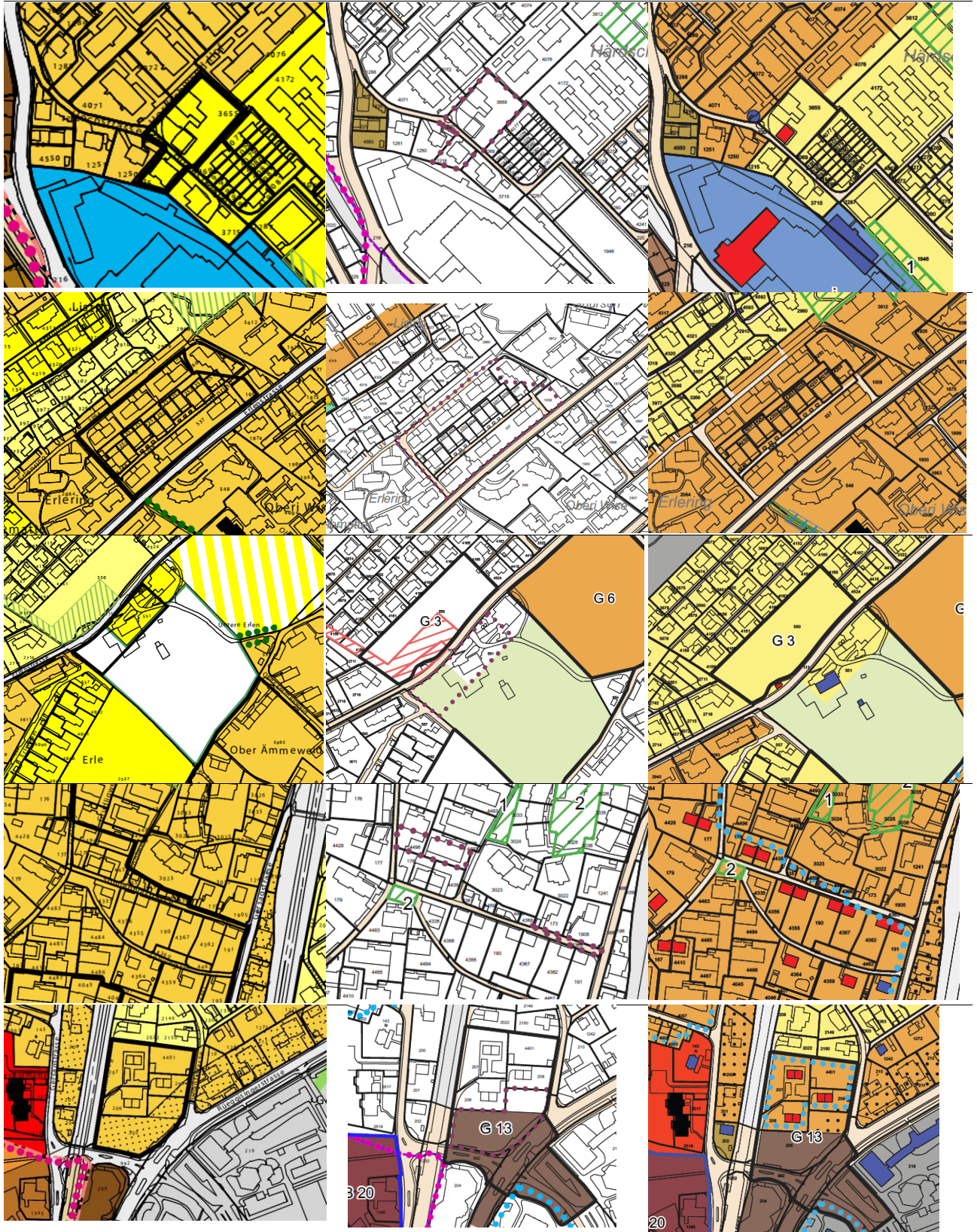


Tabelle 30: Übersicht über die aufgehobenen Ortsbildschutzzonen

## 4.17.2 Kulturdenkmäler

Die entsprechenden Objekte, die im kantonalen Bauinventar für Emmen enthalten sind, sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Das kantonale Bauinventar für Emmen liegt vor. Es gelten die kantonalen Bestimmungen gemäss Bauinventar.

Das Fachgremium ist bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern zwingend beizuziehen. Die Veränderungen sind vor Planungsbeginn mit der zuständigen Behörde zu koordinieren.

- «Denkmalgeschützte Kulturobjekte» gehören zum Bestand des kantonalen Denkmalverzeichnisses und sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- Für die „schützenswerten“ Objekte (rot dargestellt) ist der Kanton zuständig. Werden Bauvorhaben an einem solchen Objekt geplant, sind diese mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- Für die „erhaltenswerten“ Objekte (blau dargestellt) liegt die Zuständigkeit abschliessend bei der Gemeinde.
- «Baugruppe»: Durch einen funktionalen, historischen und räumlichen Zusammenhang zeichnen sich Baugruppen aus. Baulichen Veränderungen innerhalb der Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen. Die Baugruppen sind im Zonenplan mit den Ortsbildschutzzonen, welche der Ausdehnung der Baugruppen folgen, gesichert.

Werden Objekte in das Bauinventar eingetragen, sind diese nicht automatisch denkmalgeschützt. Sollte ein solches Objekt teilweise oder ganzheitlich geschützt werden, müsste dieses per Rechtsentscheid des Regierungsrates ins kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden (schützenswerte Objekte) bzw. dieses per Gemeinderatsverfügung erfolgen (erhaltenswerte Objekte). Gegen diese Verfügungen könnten Rechtsmittel ergriffen werden.

## 4.18 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen

Gebiete, in denen ergänzende Bestimmungen zu den ausgeschiedenen Grundnutzungen gelten, sind im Zonenplan mit einer Überlagerung über die Bauzone dargestellt. Im Artikel der Kernzonen (Gebiet I) und der Wohnzonen (Gebiet II und III) sowie der Wohn- und Arbeitszonen (Gebiet IV) sind jeweils die Bestimmungen formuliert.

Ziel dieser ergänzenden Bestimmungen ist die Festlegung von Baumassen bzw. Qualitäten, die gegenüber der Grundnutzung in veränderter Form vorliegen.

**Im Weiteren wird auf die Erläuterung im BZR (Beilage 1) verwiesen.**

## 4.19 Höhere Gebäude gemäss Art. 74 BZR

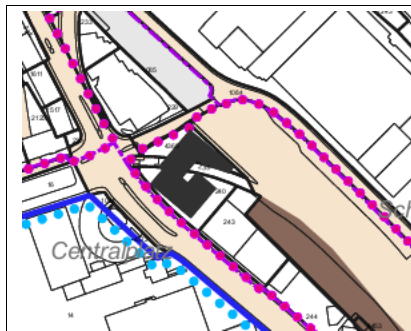
Die heute rechtskräftige Bau- und Zonenordnung definiert im Zonenplan und BZR bereits Gebäude, welche höher sind als die Zonenvorschriften es vorsehen und welche auch in Zukunft diese Volumina ermöglichen sollen. Diese sind im heute rechtskräftigen Zonenplan mit schwarzer Farbe ausgefüllt dargestellt.

Neu hinzu kommt eine Vielzahl von höheren Häusern, welche im bisher rechtskräftigen Zonenplan der speziellen Wohnzone zugewiesen waren. Diese Zone erlaubte einen Volumenersatz bereits in ihren Bestimmungen. Da bei diesen Gebieten nun eine Umzonung in die Wohnzone A respektive Wohnzone B erfolgt, müssen die Volumina der Häuser, welche höher sind als die Zonenvorschriften erlauben, entsprechend gesichert werden um keinen Nachteil der neuen Zonenzuweisung zu erwirken. Dies geschieht mit der Zuweisung zu den höheren Häusern gemäss Art. 74 BZR.

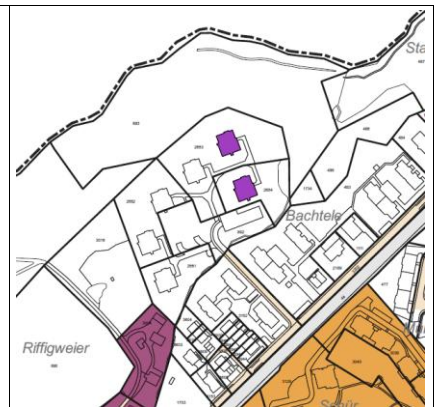
### Änderungen betreffend Höhere Gebäude

Legende:

- Neue Höhere Gebäude
- Höhere Gebäude löschen

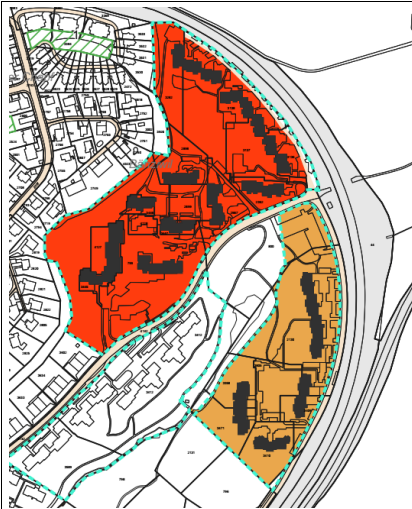


Centralplatz: Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist dieses Gebäude gegenüber der Grundnutzung zu hoch und muss gesichert werden.



Bachtalen: Die Gebäude sind ortsbaulich nicht relevant. Die Nutzungsdichten können in anderer Form wieder realisiert werden.

### Änderungen betreffend Höhere Gebäude



Bänziwil: Alle Gebäude lagen bisher in der Speziellen Wohnzone, die erlaubte, dass die bestehenden Volumen wieder realisiert werden konnten. Durch die Änderung der Zonensystematik fällt diese Möglichkeit durch die Zonenvorschrift weg, dadurch werden alle Gebäude als höheres Gebäude ausgewiesen.



Emmen Dorf: Analog zur Situation im Bänziwil wird auch im Gebiet Emmen Dorf aufgrund des Zonensystems eine Anpassung notwendig..



Schaubhus: Analog zur Situation im Bänziwil wird auch im Gebiet Schaubhus aufgrund des Zonensystems eine Anpassung notwendig..



Ober Riffig: Analog zur Situation im Bänziwil wird auch im Gebiet Ober Riffig aufgrund des Zonensystems eine Anpassung notwendig.

### Änderungen betreffend Höhere Gebäude

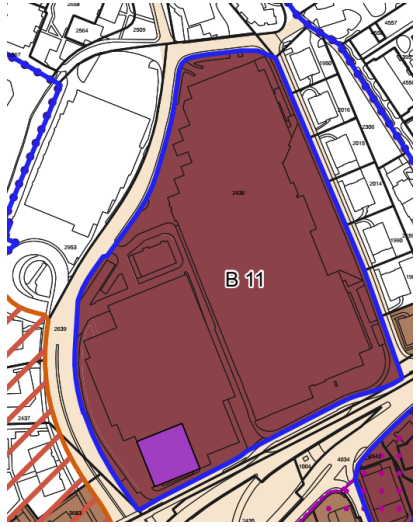

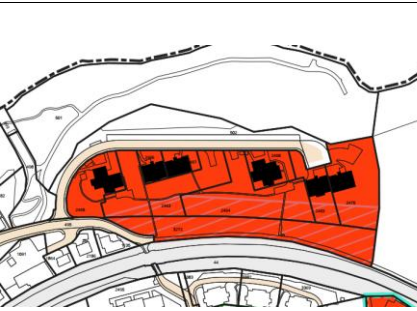
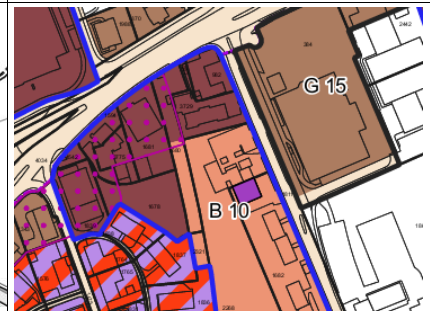
	
<p>Emmen Center: Da das gesamte Emmen Center in die spezielle Kernzone gelangt, ist das höhere Gebäude nicht mehr zwingend darzustellen. Die Höhe wird im Bebauungsplanverfahren festgelegt.</p>	<p>Lindeheim: Das Gebiet liegt in der speziellen Wohnzone. Die Gebäudehöhen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.</p>
	
<p>Adligen: Analog zur Situation im Bänziwil wird auch im Gebiet Adligen aufgrund des Zonensystems eine Anpassung notwendig.</p>	<p>Meierhöfli: Das Gebiet liegt in der speziellen Wohnzone. Die Gebäudehöhen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.</p>

Tabelle 31: Übersicht Änderungen höherer Gebäude

## 4.20 Freihaltezone Wildtierkorridor

Eine Freihaltezone Wildtierkorridor wurde bisher in der Gemeinde Emmen noch keine ausgeschieden. Vom Kanton Luzern wird neu verlangt, die Freihaltezonen der Wildtierkorridore in der Ortsplanung zu sichern. Die im Zonenplan festzulegenden Korridore sollen sich an den im kantonalen Richtplan festgelegten Korridoren orientieren (Wildtierkorridore mit Freihaltezonen gemäss nachfolgender Abbildung). Die Wildtierkorridore können dadurch gesichert werden.

Legende:

- Wildtierkorridore**
- ↔ Verbindungsachsen
- Wildtierkorridore
- Freihaltezonen

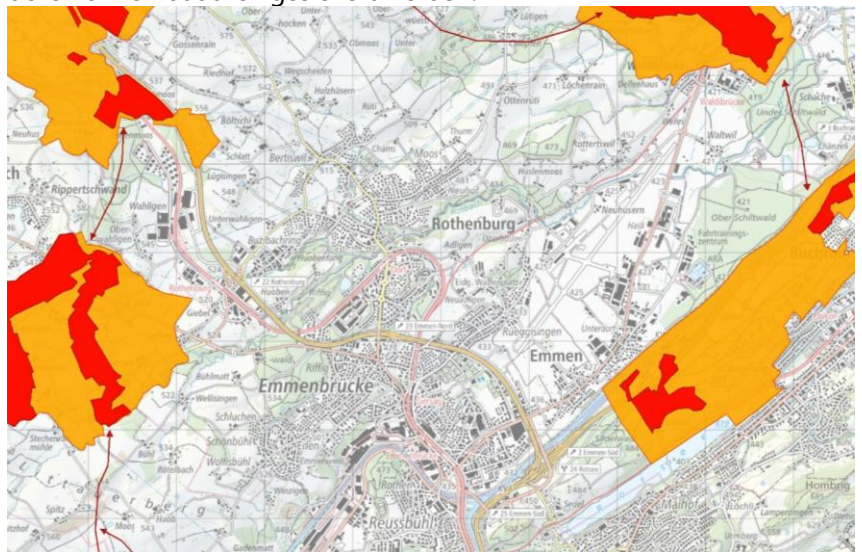


Abbildung 10: Auszug aus dem Geoportall Luzern (01.09.2021)

In der Gemeinde Emmen befinden sich zwei Gebiete in der Freihaltezone Wildtierkorridor gemäss kantonalem Richtplan. Die Ausdehnung der Wildtierkorridore wird gegenüber der Ausdehnung aus dem kantonalen Richtplan nicht verändert.

Entgegen der Änderung, die in der 2. öffentlichen Auflage den Verzicht der Freihaltezone Wildtierkorridor im Gebiet Geisselermoos/ Holzhof vorgesehen hatte, wird die Freihaltezone in diesem Gebiet im Zonenplan wieder aufgenommen. Begründet wird das mit der Tatsache, dass für eine der grössten Einschränkungen, die die Freihaltezone zur Folge hat, nämlich die überbreiten Gewässerräume, eine andere Lösung gefunden werden konnte. Der Verzicht auf die Festlegung der Freihaltezone wurde in der 2. Auflage bestritten und wird auf der kommunalen Ebene als nicht durchsetzbar eingeschätzt.

Im Sinne eines Kompromisses wird eine Anpassung am Artikel 42 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W vorgenommen, die die bestehende Praxis besser abbildet und «positiver» formuliert ist, als der Artikel gemäss kantonalem Musterreglement.

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.

## 4.21 Naturschutz / Naturobjekte

Im rechtskräftigen Zonenplan wurden bereits Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen (gemäss kantonalen Heckenverordnung) sowie markante Einzelbäume geschützt. Die Naturobjekte wurden vor der Ortsplanungsrevision generell überprüft und gegebenenfalls ergänzt.

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Einsprachen gegen die Naturobjekteverordnung und den Plan der kommunalen Naturobjekte wurde der Prozess der Festlegung der Naturobjekte in einen separaten Prozess aus dem Prozess der Revision der Ortsplanung Emmen ausgekoppelt. Aufgrund des laufenden Verfahrens werden die Naturobjekte (geschützte Einzelbäume und Uferbestockung, Hecke, Feld- und Ufergehölze, Weitere Natur- und Landschaftselemente) für die 2. Lesung im Einwohnerrat im Zonenplan nicht dargestellt. Sie werden nach Abschluss des Verfahrens der Naturobjekte aktualisiert. Da die Inhalte orientierend sind, bedarf es dafür keiner weiteren Auflage.

Anschliessend werden die geschützten Einzelbäume im Zonenplan als grüne Punkte orientierend dargestellt. Hecken werden im Zonenplan ebenfalls orientierend dargestellt. Sie unterliegen der kantonalen Heckenschutzverordnung.

Die bestehende Verordnung zu den Naturobjekten wird ersetzt und mit dem Plan der kommunalen Naturobjekte ergänzt. Aufgrund der Vorgaben von §44 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) müssen die Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturobjekte und der zugehörige Plan der kommunalen Naturobjekte öffentlich aufgelegt werden, was in der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision erfolgt ist.

## 4.22 Geotopschutz

In Art. 48 des BZR wird auf das Inventar der schützenswerten geologischen und geomorphologischen Objekte hingewiesen. Die Landschaft, die durch die Gletscher geformt wurde, soll dadurch geschützt werden. Ziel des Geotopschutzes ist es, den Charakter der Landschaft erhalten zu können. Im BZR wird dadurch geregelt, dass landschaftsprägende Geländeveränderungen nicht zulässig sind. Terrainveränderungen, die nicht landschaftsprägend sind (z.B. im Zusammenhang mit Bauten), sind weiterhin zulässig. Vom Geotopschutz wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht tangiert.

## 4.23 Aufhebung diverser überlagerten Zonen

Der bisher rechtskräftige Zonenplan kannte überlagerte Zonen, die spezifischen Zwecken dienten. Diese Zonen sind nachgängig genannt und werden allesamt ersatzlos gestrichen. Die heutige Praxis zeigt, dass deren Bestimmungen nicht mehr zeitgemäss sind.

- Kreativzone (Krea)
- Quartierrichtplan
- Geschäftszone ohne verkehrsintensive Betriebe
- Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR (alt)

## 4.24 Teilzonenplan Strassenraumgestaltung

Die Vorschriften zur Gestaltung des Strassenraums und den direkt angrenzenden Flächen sind im BZR in einem eigenen Artikel 55 beschrieben und erläutert. Die BZR-Vorschriften verweisen auf den Teilzonenplan Strassenraumgestaltung, welcher die entsprechenden Räume definiert.

Als Darstellungsform wurde eine Linie gewählt. Diese weist grundeigentümerverbindlich darauf hin, dass die Vorschriften zur Strassenraumgestaltung gelten.

## 4.25 Übersicht Auszonungen

Für eine bessere Übersicht über die vorgesehenen Auszonungen werden diese in diesem Kapitel nochmals aufgeführt.

### **Cholbe und Rüeggisingen**

Auf den Grundstücken Nr. 751 und 1326 werden im bestehenden Zonenplan Zonen für öffentliche Zwecke und auf dem Grundstück Nr. 1326 auch Arbeitszone ausgewiesen. Die Flächen der Zone für öffentliche Zwecke liegen gemäss städtebaulichem Gesamtkonzept in einem Landschaftsfenster. Um dieses zu sichern und das Siedlungsgebiet zu strukturieren, werden diese ausgezont. Die Fläche der Arbeitszone wird als Kompensation der Fruchtfolgeflächen für die Umlegung der Rüeggisingerstrasse benötigt und wird daher ausgezont

### **Rainmühle**

Die Sonderbauzone muss gemäss kantonaler Vorprüfung reduziert werden. Dies erfolgt mit der Anpassung der Zonengrenze an die Parzellengrenze.



Tabelle 32: Übersicht Auszonungen

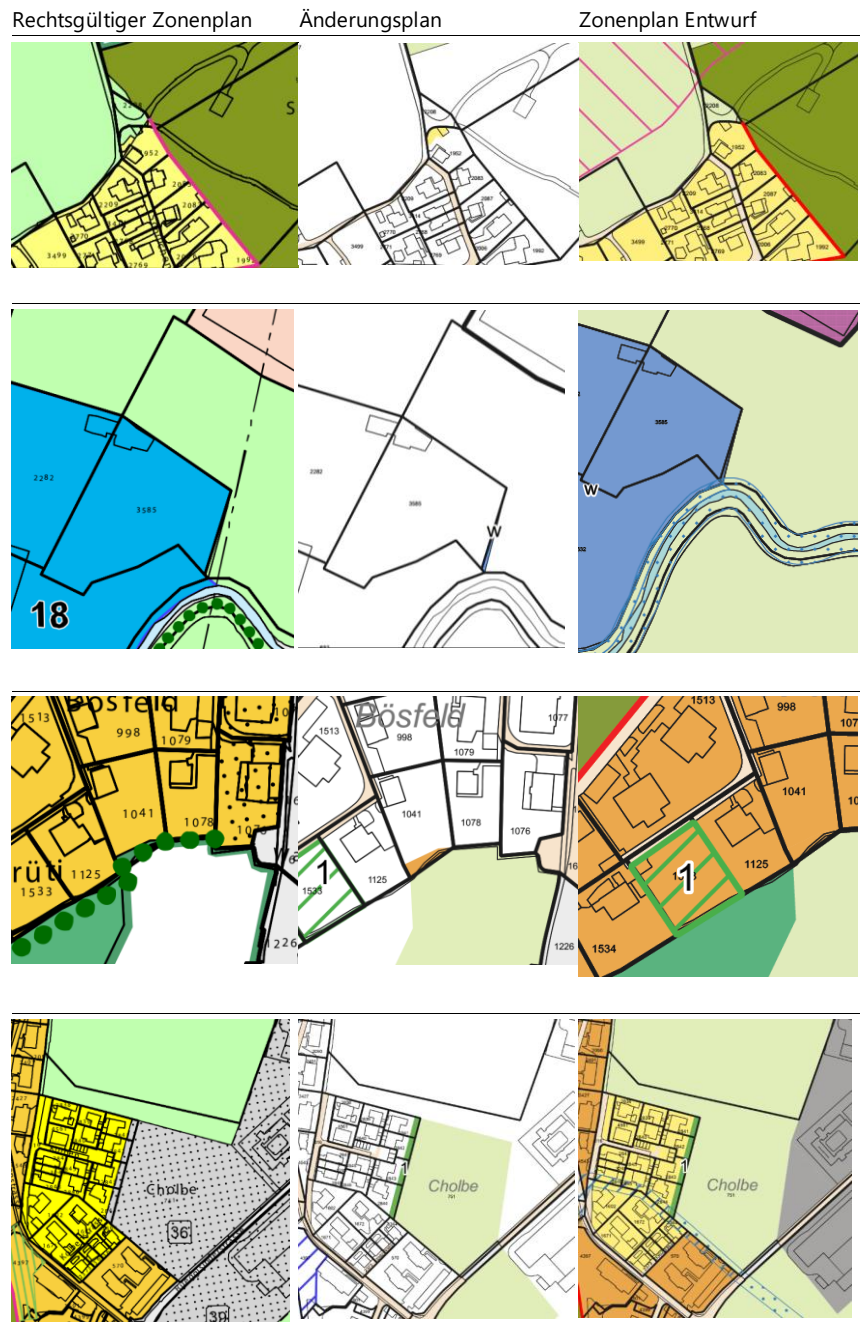
## 4.26 Bereinigung des Zonenplans

An diversen Orten ragten Kleinstflächen von Zonenzuweisungen, welche wenige Quadratmeter betrug, über Grundstücksgrenzen hinaus oder die Nutzung ragt über die Zonengrenze hinaus. Solche und ähnliche Unsauberkeiten wurden bereinigt. Die Zonengrenzen fallen, wenn möglich

und sinnvoll, auf die Parzellengrenzen. Teilweise gibt es Anpassungen in-  
 folge der Waldfeststellung (z.B. Schaffung einer Grünzone etc.).

Es handelt sich um die folgenden Gebiete:

**Anpassungen aufgrund von Bereinigungen des Zonenplans**



### Anpassungen aufgrund von Bereinigungen des Zonenplans

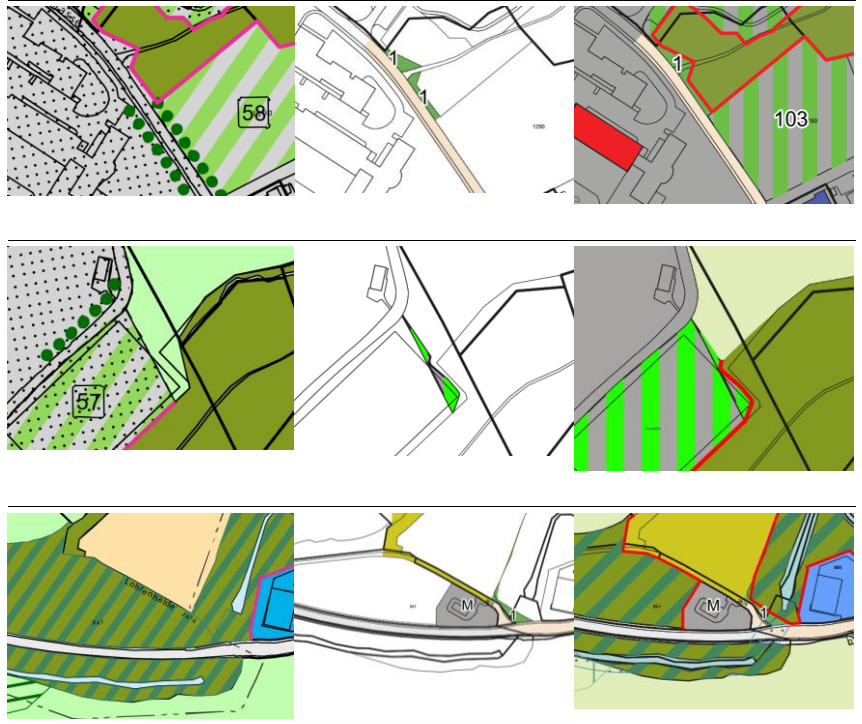


Tabelle 33: Anpassungen am Zonenplan aufgrund von Kleinanpassungen

Im Weiteren gibt es aufgrund der Waldfeststellungen Kleinanpassungen, die teilweise gar nicht aufgeführt werden können, da sie auf einem Plan mit Massstab 1:5000 nicht sichtbar sind.

## 5. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

### 5.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Bau-rechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten. Infolgedessen hat der Kanton sein Baugesetz grundlegend revidiert. Das revidierte Baugesetz trat im Januar 2014 in Kraft. Darin wird von den Gemeinden verlangt, verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen vorzunehmen. Künftig verzichtet der Kanton auf die Festlegung von Geschosshöhen. Die bisherigen Unter-, Voll- und Dachgeschosse werden durch die Angabe der Gesamthöhe ersetzt. Dabei sollen die gleichen Höhen ermöglicht werden, jedoch mehr Freiheiten bei der Anordnung der Geschosse gewährt werden. Zudem wird die bisherige Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer ersetzt.

### 5.2 Generelle Anpassungen im BZR

Sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen geprüft und bei Bedarf angepasst. Es wurde festgestellt, dass zahlreiche Bestimmungen im rechtskräftigen BZR nicht mehr dem übergeordneten Recht entsprechen. Die Prüfung hat ebenfalls gezeigt, dass auf Gemeindeebene neue sowie zusätzliche Aspekte geregelt werden müssen.

Insbesondere werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Auf die Hinweise aufs PBG wird verzichtet. Der Aufbau des BZR wird angepasst und nach Thema geordnet.
- Da gewisse Artikel in übergeordneten Gesetzen, insbesondere dem PBG, bereits enthalten sind, können diese im BZR der Gemeinde Emmen ersatzlos gestrichen werden.

### 5.3 Die Artikel des BZR im Detail

Die einzelnen Artikel des Bau- und Zonenreglements sind im **kommentierten BZR in der Beilage 1** detailliert erläutert.

## 6. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

### 6.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

#### **Wachstumswert für Neueinzonungen**

Gemäss der kantonalen Gemeindekategorisierung wird die Gemeinde Emmen als eine urbane Gemeinde am Zentrum eingestuft und wird somit als «Zentrumsgemeinde Z3» geführt. In diesen Gemeinden wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Beschäftigten und Einwohner pro Jahr bis 2030 um rund 1.1 % steigen wird. Liegt dieses Wachstum höher bzw. wird mit den bestehenden Bauzonen ein höheres Wachstum zu erreichen, sind grundsätzlich keine Neueinzonungen möglich. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist das Einwohnerwachstum nicht beschränkt.

#### **Bauzonenflächenbedarf / Innenentwicklung der Siedlungen**

Für den kommunalen Baubedarf pro Einwohner liegt Emmen mit 95 m<sup>2</sup> pro Einwohner deutlich unter dem Medianwert für «Zentrumsgemeinden Z3» von 145 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Gemäss kantonalen Vorgabe darf der bestehende m<sup>2</sup>-Wert pro Einwohner in einer Gemeinde nicht grösser werden.

#### **LUBAT-Auswertung**

Die Auswertung kommt zum Schluss, dass die Gemeinde Emmen im vorliegenden Entwurf des Zonenplans eine theoretische Überkapazität von 1'200 Personen bis 2038 hat. Dies ist begründet mit den Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen und den bereits vorhandenen Kapazitäten im heute rechtskräftigen Zonenplan. Da die Gemeinde Emmen ohnehin keine Einzonungen von Wohn- oder Mischzonen vorsieht, ist das Ergebnis der LUBAT-Berechnung nicht von grosser Tragweite.

## 7. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

### 7.1 Sammlung der Verordnungen zum Bau- und Zonenreglement

Damit der Gemeinderat zu verschiedenen Themen weiterführende Bestimmungen erlassen kann, wurde im Bau- und Zonenreglement ermöglicht, Details in verschiedenen Verordnungen zu regeln. Im Bau- und Zonenreglement wird auf verschiedene Verordnungen verwiesen, da teilweise auf übergeordnete Gesetze ausserhalb des Bau- und Zonenreglements Bezug genommen wird (zb Reklameverordnung). Die Verordnungen werden durch den Gemeinderat verabschiedet. Sie erhalten aber erst mit dem Beschluss durch den Gemeinderat und dem noch zu definierenden Datum zum «in Kraft treten» Rechtskraft.

Es handelt sich um folgende Verordnungen:

- Bau- und Zonenverordnung (neu)
- Verordnung über die Stadtbildkommission (bestehend, überarbeitet)
- Reklameverordnung (neu)
- Gebührenverordnung (bestehend)
- Naturobjekteverordnung (neu)

### 7.2 Verkehrsrichtplan

Der neue Verkehrsrichtplan und die Aufhebung des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans von 2007 wurden durch den Einwohnerrat am 1. Juni 2025 beschlossen und anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Die Genehmigung ist noch ausstehend.

### 7.3 Parkplatzreglement

Das Reglement über die Parkierung auf privatem Grund (Parkplatzreglement) wurde ganzheitlich überarbeitet und ist am 2. August 2024 in Kraft getreten.

## 8. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

### 8.1 Baulandverflüssigung

Bei bestehendem Druck behält sich die Gemeinde vor, gemäss Art. 38 PBG Bauland zu verflüssigen.

#### § 38 \* *Verfügbarkeit von Bauland*

<sup>1</sup> Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

<sup>3</sup> Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013<sup>10</sup> oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

<sup>4</sup> Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

<sup>5</sup> Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

<sup>6</sup> Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

*Abbildung 11: Art. 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG).*

In der Entwurfsphase der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden diesbezüglich die Grundeigentümer/innen von unbebauten Arbeitszonen vom Gemeinderat angeschrieben. Der Gemeinderat wollte dadurch erfahren, welche inhaltlichen und terminlichen Entwicklungsabsichten bei den jeweiligen Grundeigentümern vorliegen.

Aufgrund der einzelnen Rückmeldungen hat der Gemeinderat eine Übersicht erstellt, welche fortlaufend aktualisiert werden kann. Es hat sich allerdings gezeigt, dass aus dieser Übersicht noch keine strategischen Entscheidungen zur Baulandverflüssigung bei den Arbeitszonen gefällt werden können, auch da die Entwicklung der Arbeitszonen von übergeordneten Rahmenbedingungen, wie bspw. der Verkehrskapazitäten und den Vorgaben aus der Richtplanung (insbesondere zu den Entwicklungsschwerpunkten) abhängt. Aus diesem Grund wurde entschieden, die Arbeitszonen unberührt zu lassen und in einem nachgelagerten Verfahren die notwendigen Schritte einzuleiten.

Mit den Grundeigentümer/innen grösserer unbebauter Areale in den Wohnzonen ist die Gemeinde in Kontakt. Bei annähernd allen bestehen Entwicklungsabsichten.

## 8.2 Mehrwertausgleich

### 8.2.1 Grundsätzliches

Der Mehrwertausgleich trat am 1. Januar 2018 mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft. Mit § 105 ff PBG sieht der Mehrwertausgleich vor, dass Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, wenn ein Mehrwert von mehr als 50'000 Franken anfällt.

Einer der folgenden Tatbestände muss erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone)
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- d) Bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Durch den Vertrag wird ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtungen und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Die Grundeigentümerschaft kann sich beispielsweise an Infrastrukturen oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Nicht von der Mehrwertabgabe betroffen bzw. nicht mehrwertabgabepflichtig sind gemäss § 105 Abs. 2 PBG Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundeigentümergebinsteuer.

### 8.2.2 Bestimmung des Mehrwertes

Die Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung entspricht dem Mehrwert gemäss § 105b PBG. Der Mehrwert ist dabei mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Der genaue Mehrwert wird im Rahmen der Vorprüfung noch nicht ermittelt. Allerdings findet eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Die Gemeinde wird mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Die Mehrwertabgabe

wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes fällig.

### 8.2.3 Mehrwertausgleiche in Emmen

In den Gebieten mit Gestaltungsplan- oder Bebauungsplanpflicht gemäss Zonenplan (blau bzw. schwarz umrandet) muss der Tatbestand einer Mehrwertabgabe abgeklärt werden. Alle anderen Umzonungen, die im Rahmen der Gesamtrevision getätigt werden, sind gemäss § 105 PBG nicht abgabepflichtig.

Grundsätzlich ist bei allen Grundstücken, die im Zonenplan mit einer Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht belegt sind, zu überprüfen, ob ein Mehrwert gemäss §105 Abs. 3 anfällt und somit eine Abgabepflicht gemäss § 105ff besteht. Auf eine Auflistung der Grundstücke wird daher verzichtet.
--

### 8.3 Hindernisfreihalteflächen

Die Hindernisfreihalteflächen des Militärflugplatzes Emmen sind zwingend einzuhalten. Sie wurden im Sinne von Höhenbeschränkungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgenommen. Die Gesamthöhen der entsprechenden Zonen sind so festgelegt, dass sie den aktuellen Hindernisfreihalteflächen entsprechen können. So ist beispielsweise in den betroffenen Gebieten in der Wohnzone C möglich, ohne Verlust auf ein Geschoss zu verzichten. Dort, wo sie aufgrund der Zonenbestimmungen (Gesamthöhen) nicht zwingend eingehalten sind, wurde mit der ergänzenden Bestimmung sichergestellt, dass bei einer Reduktion der Höhe die entsprechend wegfallende Fläche in der Gebäudefläche kompensiert werden kann. Dies betrifft die Wohn- und Arbeitszone im Gebiet Moos- hüslistrasse. In Art. 23 Abs. 3 und einer entsprechenden Überlagerung im Zonenplan wird auch in diesen Fällen gewährleistet, dass keine Mindernutzung entsteht.

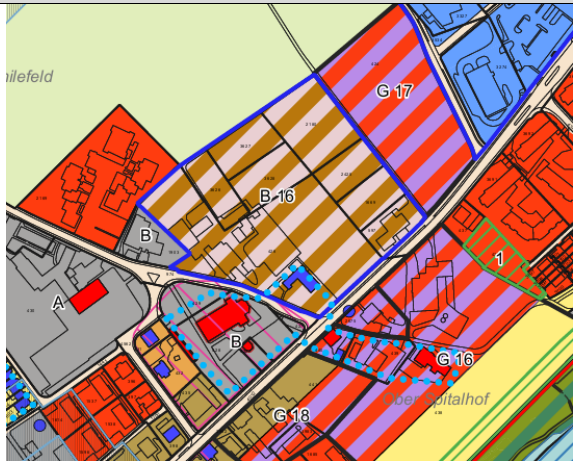
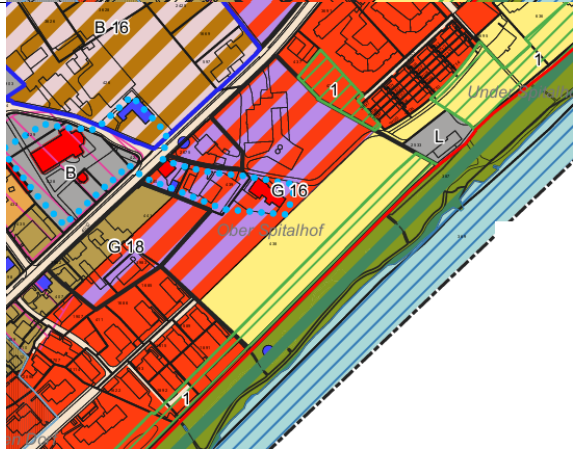
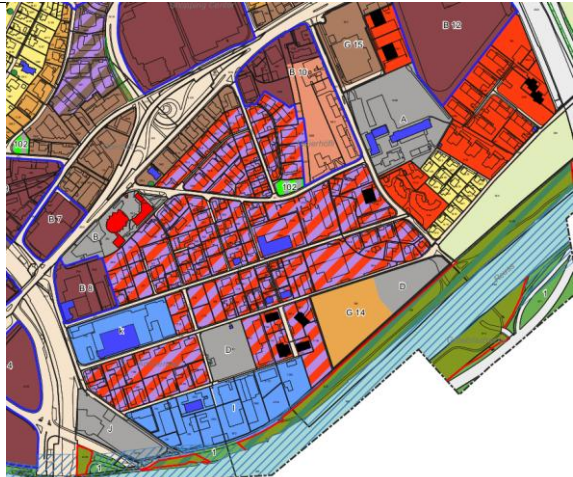
Ebenfalls wird im Artikel 16 Mindestnutzungen Abs. 2 festgehalten, dass bei Arbeitszonen Ausnahmen von der Mindestnutzung gewährt werden können, wenn die Mindestnutzung durch das Einhalten der Hindernisfreihalteflächen nicht möglich ist.

### 8.4 Umwelt

#### 8.4.1 Lärmbeurteilung

Durch die Revision der kommunalen Planungsinstrumente werden keine neuen Lärmquellen bzw. keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen geschaffen, die nennenswert sind.

Nachfolgend werden die Umzonungen beschrieben, die eine Veränderung der Lärmempfindlichkeitsstufen nach sich ziehen und dadurch näher betrachtet werden müssen.

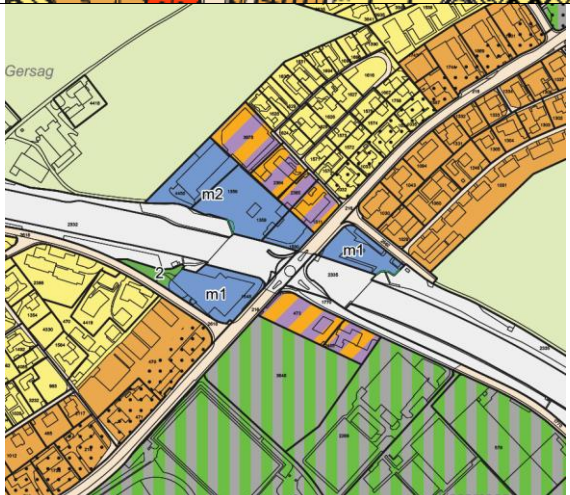
	<b>Zonenplan-Entwurf</b>	<b>Veränderung der Empfindlichkeitsstufe</b>
Kirchfeld		<p>Die gesamte Fläche der bestehenden W2-V und der W/Gw3 wird neu der WAr-B zugewiesen. Dadurch findet eine Lärmempfindlichkeitsaufstufung statt. Entlang der Seetalstrasse war bisher eine Lärmempfindlichkeitsaufstufung ES II auf ES III im Zonenplan vermerkt. Diese Aufstufung ist mit der Umzonung und den neuen Zonenvorschriften generell gegeben. Da das Gebiet weitestgehend noch unbebaut ist, entstehen keine lärmrelevanten Konflikte mit den bestehenden Nutzungen.</p>
Ober Spitalhof		<p>Die gesamte Fläche der bestehenden W3 wird neu der WAr-B respektive der K-C zugewiesen. Dadurch findet eine Lärmempfindlichkeitsaufstufung statt. Entlang der Seetalstrasse war bisher eine Lärmempfindlichkeitsaufstufung ES II auf ES III im Zonenplan vermerkt. Diese Aufstufung ist mit der Umzonung und den neuen Zonenvorschriften generell gegeben. Da das Gebiet weitestgehend noch unbebaut ist, entstehen keine lärmrelevanten Konflikte mit den bestehenden Nutzungen.</p>
Meierhöfli		<p>Die Zonierungen im Gebiet Meierhöfli werden homogenisiert. Dadurch wird das ganze Gebiet von verschiedenen Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen in die Wohn- und Arbeitszone B umgezont. Ziel ist ein urbanes und durchmischtes Quartier. Durch diese Zuweisung reduziert sich die Konfliktsituation bezüglich Lärm, insbesondere gegenüber der Arbeitszonen, wobei auch diese der ES III zugewiesen sind.</p>

Kapf



Entlang der Rothenburgstrasse war bisher eine Lärmempfindlichkeitsaufstufung ES II auf ES III im Zonenplan vermerkt. Diese Aufstufung ist mit der Umzonung und den neuen Zonenvorschriften generell gegeben.

Rüeggisingen



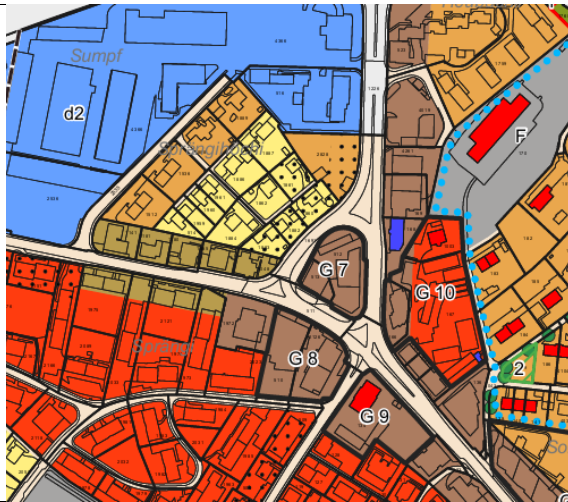
Das Gebiet, welches neu der WAR-C zugewiesen wird, dient als Puffer zwischen Arbeits- und Wohnzone. Im direkt an die Rüeggisingerstrasse angrenzenden Bereich kann auf die Lärmaufstufung verzichtet werden. Mit der Umzonung werden keine grundsätzlichen Lärmthemen verstärkt.

Dahlienstrasse



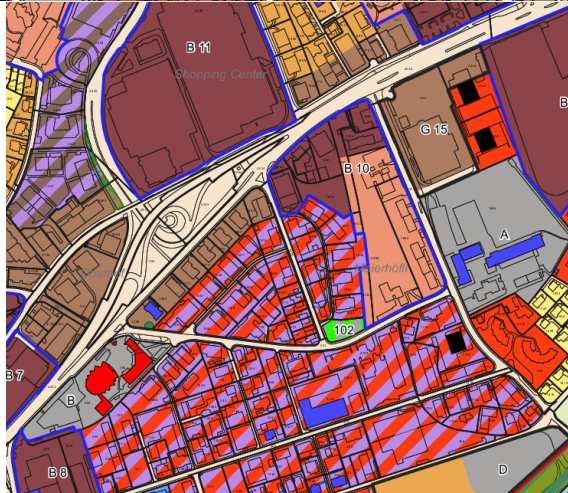
Das Gebiet wird von einer Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone B umgezont. Dadurch muss entlang der Rüeggisingerstrasse eine Lärmaufstufung von ES II zu ES III im Zonenplan eingetragen werden, womit sich lärmrechtlich nichts verändert.

Sprengi



Durch die Zuweisung in eine Wohnzone (vorher Kernzone Sprengi B) muss entlang der Kantonsstrasse eine Lärmaufstufung von ES II zu ES III im Zonenplan eingetragen werden, womit sich lärmrechtlich nichts verändert.

Seetalstrasse



Diverse Gebiete direkt an der Seetalstrasse werden von den Wohnzonen W4 und W3 in eine Kernzone umgezont. Dadurch findet eine Lärmempfindlichkeitsaufstufung statt. Entlang der Seetalstrasse war bisher eine Lärmempfindlichkeitsaufstufung ES II auf ES III im Zonenplan vermerkt. Lärmrechtlich ändert sich somit nichts.

Tabelle 34: Übersicht über die Veränderung der Empfindlichkeitsstufe.

Bei den restlichen Um- und Auszonungen bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe gleich.

Der durch den Flugplatz Emmen verursachte Lärm wird im Tagesdurchschnitt geringgehalten. Flüge finden nur während den Betriebszeiten statt und werden nicht regelmässig durchgeführt. Bauseitige Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.

## 8.4.2 Geruchsabstandlinien (FAT)

Es bestehen keine Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

## 8.4.3 Nicht ionisierte Strahlung

Die Anpassungen des Zonenplans sind von der nicht-ionisierenden Strahlung nicht betroffen.

## 8.4.4 Altlasten

Die Umzonung im Gebiet Schützenmatt von der bisherigen 4-geschossigen Geschäftszone in die spezielle Kernzone ist womöglich durch Ablagerungen belastet. Allfällige Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

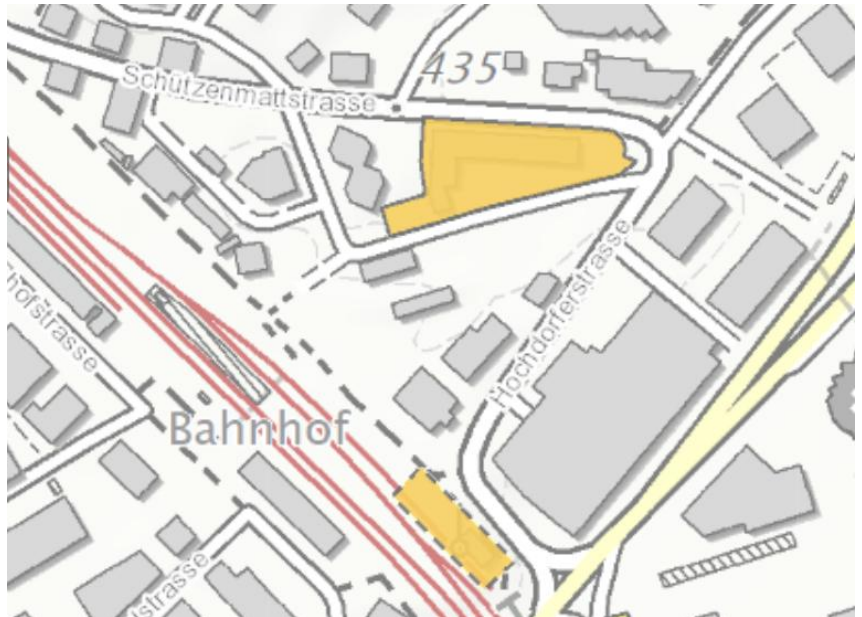


Abbildung 12: Altlasten im Gebiet Schützenmatt, Auszug aus dem Altlasten-Kataster.

Im Gebiet Schaubhaus gibt es einen Ablagerungsstandort, bei dem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft die Umzonung von der speziellen Wohnzone in die Grünzone. Allfällige Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

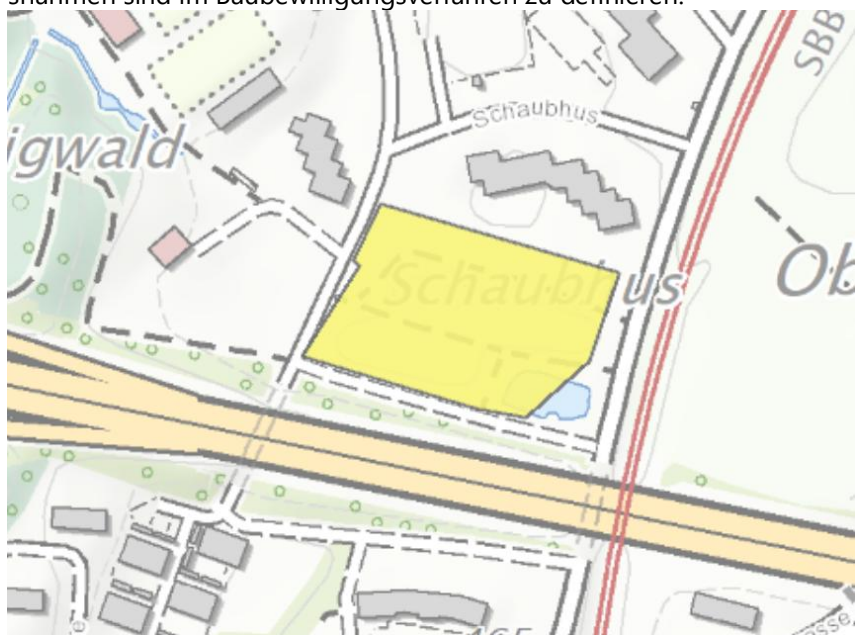


Abbildung 13: Altlasten im Gebiet Schaubhaus, Auszug aus dem Altlasten-Kataster.

Im Gebiet Meierhöfli wird eine Arbeitszone in die Spezielle Kernzone sowie eine 4-geschossige Wohnzone in die Spezielle Kernzone umgezont. Auf den betroffenen Flächen gibt es je einen Ablagerungsstandort, bei dem keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. All-fällige Massnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans oder gar im Baubewilligungsverfahren zu definieren.



Abbildung 14: Altlasten im Gebiet Meierhöfli, Auszug aus dem Altlasten-Kataster.

Alle weiteren Umzonungen sind von keinen Altlasten betroffen. Alle weiteren Altlasten gemäss Kataster sind von keiner Umzonung betroffen.

### 8.4.5 Naturgefahren

In der Gemeinde Emmen werden gemäss der Gefahrenkarte diverse Gebiete mit einer potentiellen Gefährdung von Naturgefahren ausgewiesen.

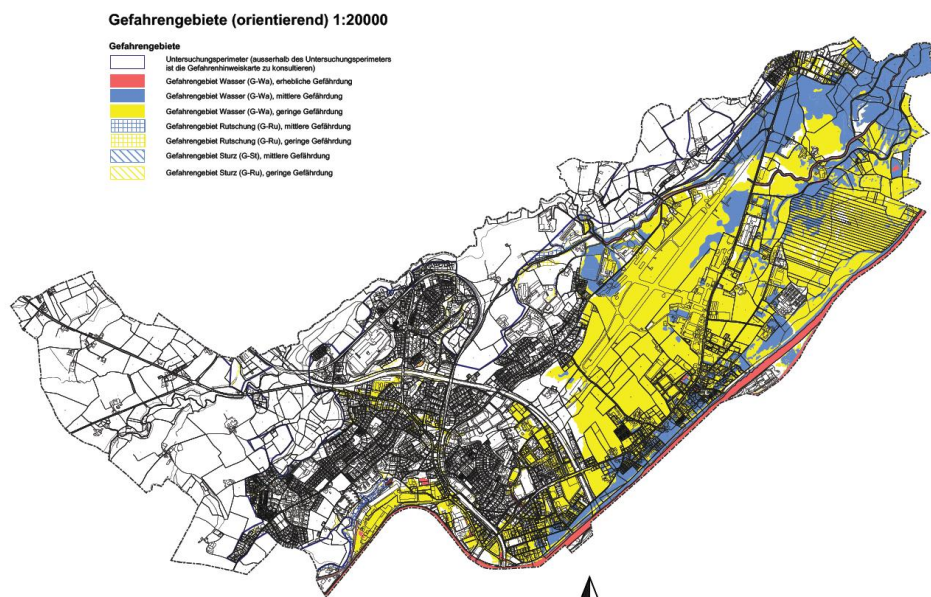


Abbildung 15: Gefahrengebiete gemäss Zonenplan vom 10. November 2025

In allen Gebieten, die von einer potenziellen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen sind, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Massnahmen aufzuzeigen. Mit den Bestimmungen im BZR zu den Naturgefahren (Hinweismodell) sind allfällige Massnahmen aufgrund der Naturgefahren grundeigentümergebunden festgehalten.

## 8.4.6 Technische Gefahren

In der Gemeinde Emmen sind technische Gefahren vorhanden, die von stationären Betrieben (orange), Durchgangsstrassen (blau) sowie von Nationalstrassen (grün) und einer Gasleitung (violett) ausgehen.



Abbildung 16: Auszug aus der Konsultationskarte Technische Gefahren.

Störfallrelevante Anlagen: stationäre Betriebe, Gasleitung, Nationalstrasse, Durchgangsstrasse

Konsultationsbereiche: stationäre Betriebe, Gasleitung, Nationalstrasse, Durchgangsstrasse

Verschiedene wichtige Entwicklungsgebiete befinden sich direkt an störfallrelevanten Anlagen (z.B. Gerliswil- und Seetalstrasse). Mit der Zuweisung der direkt an die Seetalstrasse angrenzenden Grundstücke in verschiedene Kernzonen erhöht sich die Nutzerdichte leicht. Dies ist bewusst und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen auch gewollt. Eine Verdichtung an diesen zentralen Lagen ist sinnvoll und zweckmässig, dem Ziel des Bundes, eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung zu erreichen, wird damit entsprochen.

Im Rahmen der entsprechenden Baubewilligungsverfahren oder situativ im Rahmen von Sondernutzungsplanungen ist aufzuzeigen, wie die Areale/Überbauungen vor erhöhten technischen Gefahren geschützt werden können.

## 8.5 Wald

Es findet im Rahmen der Erweiterung der Deponiezone Häliswil eine Rodung statt. Diese ist in einem separaten Dossier zur Deponiezone abgehandelt. Entlang des Reussufers wird es im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes zu Rodungen und temporären Rodungen kommen. Die Waldfeststellungen werden nach Rechtskraft des Hochwasserschutzprojektes übernommen. Des Weiteren sind die wesentlichen Waldflächen festgestellt, der Wald wird daher nicht weiter tangiert.

Des Weiteren wurden die Waldgrenzen überprüft und aktualisiert. Wo die Bauzonen an den Waldrand grenzen, sind Waldfeststellungen zur Sicherung des statischen Waldrandes vorzunehmen. An diversen Orten waren diese nicht oder nicht mehr aktuell vorhanden und mussten neu festgestellt werden. Diese Waldfeststellungen führten teilweise zu Kleinstanpassungen am Zonenplan. Die Waldgrenzen sind im Zonenplan neu dargestellt.

Die jeweiligen Pläne wurden in der 1. öffentlichen Auflage aufgelegt. Es ist eine Einsprache eingegangen, die in der Zwischenzeit zurück gezogen wurde.

Der Waldfeststellungsentscheid vom 30. September 2025 wurde im Kantonsblatt Nr. 40/25 vom 4. Oktober 2025 publiziert. Die 30-tägige Verwaltungsgerichtsbeschwerdefrist lief am 5. November 2025 ab. Die Rechtskraft ist ausstehend.

## 8.6 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Die Anforderungen werden mit dem bereinigten Bau- und Zonenreglement auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

## 8.7 Fruchtfolgefleichen (FFF)

Es finden keine Einzonungen statt, dementsprechend werden keine Fruchtfolgefleichen tangiert. Die Auszonung der Arbeitszone im Gebiet Rüeggisingen soll der Kompensation von Fruchtfolgefleichen dienen, die bei der Umlegung der Rüeggisingerstrasse beansprucht werden. Die Gemeinde steht mit der Grundeigentümerschaft im Kontakt betreffend Fruchtfolgefleichenkontingenten, die anderweitig eingesetzt werden können.

## 8.8 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Emmen erhielt in den vergangenen Jahren bessere Anbindungen an den öffentlichen Verkehr.

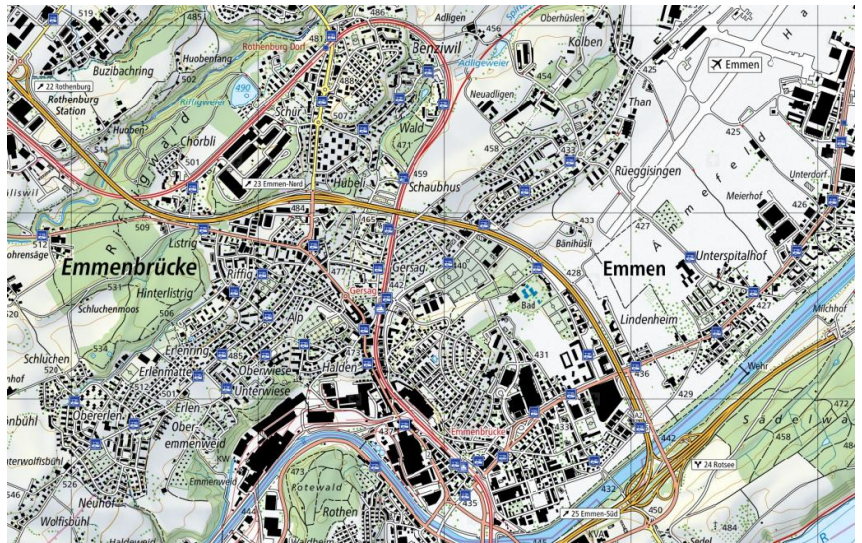


Abbildung 17: Haltestellennetz des öffentlichen Verkehrs in Emmen (Quelle: [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)).

Für weitere Ausführungen zur Mobilität und zum öffentlichen Verkehr im Spezifischen wird auf den **Verkehrsrichtplan** verwiesen.

## 9. Berücksichtigung des übergeordneten Rechts

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen von Bund, Kanton Luzern und der Region.

### 9.1 Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Relevant, Flugplatz Emmen
Schiene	Relevant, Bahnlinien mit den Haltestellen Emmenbrücke, Emmenbrücke Gersag, Waldibrücke und Rothenburg Dorf
Alptransit	Nicht relevant
Strasse	Relevant, die Nationalstrasse führt durch das Gemeindegebiet
Übertragungsleitungen	Nicht relevant
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant
Militär	Relevant, es gibt diverse militärische Anlagen im Gemeindegebiet
Fruchtfolgefleichen (FFF)	Relevant, Emmen verfügt über eine Vielzahl von FFF
Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant
Raumkonzept Schweiz	Relevant

## 9.2 Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

### 9.2.1 Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

- a Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.

*Die Ortsplanung Emmen entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).*

- b Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

*Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft werden im Rahmen der Erarbeitung der Strategie der räumlichen Entwicklung mit einbezogen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in das Siedlungsentwicklungskonzept und die Ortsplanung einfließen.*

### 9.2.2 Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e

- a Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

*Der Gemeinderat Emmen schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.*

- a<sup>bis</sup> Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

*Die Siedlungsentwicklung erfolgt mehrheitlich im Zentrum von Emmen. Die Siedlungsentwicklung findet weitgehend innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Im Bau- und Zonenreglement werden Vorgaben für eine hohe Wohnqualität gemacht.*

- b Kompakte Siedlungen zu schaffen.

*Die bestehenden Zonen werden weiterentwickelt. Die bestehende Siedlung ist bereits kompakt, dies wird unter Beachtung und Verstärkung der bestehenden Qualitäten weiterentwickelt.*

- b<sup>bis</sup> Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

*Die bereits bestehenden Arbeitszonen bleiben bestehen und werden massvoll erweitert. Mit der Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Arbeitszonen und Kernzonen wird eine weitere Nutzungsdurchmischung ermöglicht.*

- c Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.

*Die Ortsplanungsrevision unterstützt diesen Grundsatz.*

- d Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

*Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen werden kompensiert.*

- e Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

*Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Ortsplanung Emmen weder Hindernisse noch Einschränkungen. Die militärischen Anlagen sind mit der OeZ auch in der kommunalen Zonenplanung gesichert. Mit der Einzonung für die RUAG trägt Emmen einen wichtigen Teil zur Gewährleistung der Gesamtverteidigung bei.*

## 9.3 Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

### 9.3.1 Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen

- a Der Landwirtschaft sollen genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

*Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen werden kompensiert. Der Einzonungsbedarf wird so gering wie möglich gehalten.*

- b Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.

*Grundsatz ist in der Landwirtschaftszone und im Art. 3 «Bauen mit Qualität» verankert.*

- c See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.

*Die Fluss- und Bachufer werden durch das Ausscheiden des Gewässer- raumes besser geschützt als bis anhin.*

- d Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

*Verschiedene Schutzzonen und weitere Vorschriften wie z.B. zu Geotopen sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.*

- e Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.

*In der Ortsplanung Emmen wird die Funktion von Wäldern nicht eingeschränkt, mit der überlagernden Naturschutzzone II gar gestärkt.*

### 9.3.2 Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

- a Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

*Die Ortsplanung von Emmen kommt diesem Grundsatz entgegen.*

- a<sup>bis</sup> Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

*Der Gemeinderat ist in Kontakt mit den Grundeigentümer/innen und fördert die gemeinsame Entwicklung von unbebauten Grundstücken und Arealen an zentralen Lagen im Rahmen von Arealentwicklungen.*

- b Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

*Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt und eingehalten.*

- c Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

*Grundsätzlich verbinden die Fusswege sämtliche wichtige Einrichtungen in allen Ortsteilen miteinander. Der Verkehrsrichtplan soll dies sicherstellen und verbessern.*

- d Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

*In der Gemeinde Emmen kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.*

- e Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

*Die Gemeinde Emmen zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zu Natur- und Kulturlandschaft aus. Mit den Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und der entsprechenden Verordnung wird dafür gesorgt, dass auch innerhalb des Siedlungsraumes genügend gross dimensionierte Grünflächen mit Bäumen entstehen.*

### 9.3.3 Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

- a Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.

*Emmen setzt sich, wenn möglich und sinnvoll dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren. Vor allem im Bereich Infrastruktur, Verkehr und Landschaftsraum.*

- b Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

*Öffentliche Einrichtungen sind in Emmen zentral und auf die Ortsteile verteilt gut erreichbar.*

- c Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft gering gehalten werden.

*Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.*

## 9.4 Kantonale Rahmenbedingungen

### 9.4.1 Kantonaler Richtplan

*Hinweis: Gegenwärtig befindet sich der Kantonale Richtplan in der Gesamtrevision. Die öffentliche Auflage findet vom 15. Oktober 2025 bis 18. Dezember 2025 statt. Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf den gültigen behördenverbindlichen Richtplan.*

Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushalterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden: Beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit soll der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürfnisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt nach raumplanerischen Vorgaben, klar priorisieren. Der Kantonsrat hat im Herbst 2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat diesen am 22. Juni 2016 genehmigt. Im Richtplan werden alle Luzerner Gemeinden einer von 8 Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschiedlich starke Entwicklungen zugestanden werden. Emmen ist eine urbane

Gemeinde am Zentrum und wird darum als «Z3-Gemeinde» mit einem steigenden Wachstum eingestuft.

Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung. Diese sind im Kapitel 6 LUBAT dargelegt.

Das Wachstum soll in den bestehenden Bauzonen ermöglicht werden. Neue Bauzonen sind nicht vorgesehen.

Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG (siehe oben) sind auch die Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt.

## 9.4.2 Agglomerationsprogramm Luzern, 3. Generation

Das vom Kanton Luzern erarbeitete Agglomerationsprogramm (1. Generation) wurde im Jahr 2007 erstmals erstellt. Die zweite Generation folgte im Jahr 2012 und seit 2016 besteht die neueste Generation 3.

Der Fokus liegt im Bereich Siedlung, sowie im Bereich Landschaft und Erholung und beim Verkehr.

Die Gemeinde Emmen ist ein wichtiger Schwerpunkt für verschiedene verkehrstechnische und siedlungsspezifische Entwicklungen.

Die Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (inkl. Güterverkehr) sowie der Einbezug aller Verkehrsträger ist in Emmen von zentraler Bedeutung. Mit dem Gesamtverkehrskonzept können konkrete Massnahmen abgeleitet werden. Anpassungen in Bezug auf den ÖV, den MIV (inkl. Parkierung) sowie den LV werden vorgenommen und der kombinierten Mobilität kommt eine wichtigere Rolle zu.

Es liegt ein beträchtliches Potenzial für eine quantitative aber auch für eine qualitative Innenentwicklung vor. Mit der raumplanerischen Umsetzung von entsprechenden, überkommunal bedeutenden Schlüsselarealen können einerseits neue Wohn- und Arbeitsflächen geschaffen und andererseits städtebauliche Akzente gesetzt sowie eine Aufwertung des Siedlungsgebiets erreicht werden.

Wesentlich sind auch die Vorgaben zur Strassenraumgestaltung. In Emmen sollen auch die Hauptachsen / Kantonsstrassen in Zukunft urban ausgestaltet sein, dies betrifft den gesamten Strassenraum von Fassade zu Fassade.

## 9.4.3 Hochwasserschutzprojekt Reuss

Das Hochwasserschutzprojekt Reuss soll im ersten Quartal 2022 beim Regierungsrat zur Bewilligung eingereicht werden. Bis dahin, aber auch im weiteren Prozess können noch leichte Anpassungen erfolgen. Zusätzlich ist das Teilprojekt «Landschaftspark Reuss», wo die Erholungsnutzung auf kommunaler und regionaler Stufe geregelt werden soll, seit 4. Quartal

2021 in Erarbeitung. Das Hochwasserschutzprojekt Reuss hat wesentlichen Einfluss auf den Zonenplan Emmen.

Es wird damit zugewartet, am Zonenplan Anpassungen aufgrund des Hochwasserschutzprojekts vorzunehmen, bevor die Rahmenbedingungen rechtlich festgesetzt sind.

## 9.5 Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus

### 9.5.1 Masterplan LuzernNord / ESP LuzernNord

Ein Teil der Gemeinde Emmen liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms LuzernPlus im Teil LuzernNord und ist ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt im Kanton Luzern. Es entstehen in den nächsten Jahren schrittweise 1'500 neue Wohnungen, 4'000 zusätzliche Arbeitsplätze und 850 Studienplätze. Hier leben und arbeiten die Menschen dereinst in einem modernen, ökologischen und lebhaften Zentrum am Fluss. Um dieses Zielbild zu erreichen, soll sich LuzernNord als Smart City entwickeln. Die Umsetzung des Masterplan LuzernNord fand bereits vorgängig zur Ortsplanungsrevision separat statt, die Bebauungspläne sind rechtskräftig. Die neue Ortsplanung nimmt diese Vorgaben unverändert auf.

Der bestehende ESP LuzernNord ist insoweit umgesetzt, als dass das Fahrtenmodell aus der bestehenden Nutzungsplanung sinngemäss übernommen wurde. Die Erarbeitung neuer Grundlagen für das ESP-Teilgebiet entlang der Seetalstrasse steht an.

### 9.5.2 Teilrichtplan Detailhandel

Mit dem Regionalen Teilrichtplan Detailhandel soll die Versorgung in den Agglomerationszentren und Ortskernen erhalten sowie gestärkt werden. Dazu werden die zulässigen Standorte für Einkaufszentren und Fachmärkte festgelegt sowie der regionale Einbezug geregelt, da gemäss Kapitel S8-2 des Kantonalen Richtplans die regionalen Entwicklungsträger für die Abstimmung der übergeordneten Auswirkungen von verkehrsinintensiven Einrichtungen sorgen.

Der Teilrichtplan Detailhandel sieht sechs verschiedene Grundsätze vor, auf diese nachfolgend eingegangen wird.

---

B1 Versorgung der Bevölkerung

*Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel wird grundsätzlich in den Agglomerationszentren, Ortskernen und Quartierzentren angeboten.*

Die Ortsplanungsrevision sieht keine neuen Mischzonen ausserhalb von Quartier- oder Ortszentren vor. Im Gegenteil, mit der Schaffung der WAR-

B im Gebiet Kapf und der Kernzone C in Emmen wird dieser Grundsatz in Emmen gar gestärkt.

---

B2 Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs in den Arbeitszonen

*In Arbeitszonen wird der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel nur für den Quartierbedarf der Arbeitszone zugelassen (Richtwert: 300 m<sup>2</sup> Nettofläche, im Ermessen der Gemeinde).*

Siehe Erläuterungen zum BZR, Arbeitszone: Das Bau- und Zonenreglement nimmt den Richtwert auf, wodurch die Ortsplanung dem Grundsatz entspricht.

---

B3 Abstimmung der Auswirkungen

*Die zulässigen Emissionen der Einkaufs- und Fachmarktzentren, insbesondere aber deren zulässige Verkehrserzeugung, werden auf die heutigen und künftigen Infrastrukturkapazitäten des gesamten funktionalen Teilraumes abgestimmt. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr hat mindestens die Angebotsstufe 3 gemäss § 5 ÖVV des Kantons Luzern aufzuweisen. In Gemeinden, in welchen diese ÖV-Angebotsstufe nicht gegeben ist, kann für den Ortskern der jeweiligen Gemeinde eine Ausnahme vorgesehen werden, wenn damit die Versorgung mit Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs für die lokale Bevölkerung sichergestellt werden kann. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen von Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung und Baubewilligung stufengerecht zu erbringen.*

Durch die Bestimmungen zu den Kernzonen, Mischzonen und Strassenraumgestaltung, aber auch zur Arbeitszone, soll umgesetzt werden, dass neue, gemäss PBG als Einkaufszentrum definierte, Nutzungen nur an zentralen Lagen stattfinden können.

---

B4 Vorhaben ausserhalb von Agglomerationszentren, Ortskernen und Quartierzentren

*Ausserhalb der Agglomerationszentren, Ortskernen und Quartierzentren sind Vorhaben nur dann zu bewilligen, wenn sichergestellt ist, dass sie die Agglomerationszentren und Ortskerne nicht schwächen und wenn möglich sogar stärken.*

Siehe Kommentar zu B1.

---

B5 Verkaufsflächen und Ausstellungsräume von Betrieben

*Als Ausnahme zu den Grundsätzen B1, B2 und B3 sind Verkaufsflächen und Ausstellungsräume, die zu einem am gleichen Standort produzierenden Betrieb gehören und die in einem untergeordneten Verhältnis zum Produktionsbetrieb stehen, in allen dafür vorgesehenen Bauzonen möglich.*

Dieser Grundsatz ist ebenfalls in den Vorschriften zur Arbeitszone (Art. 24 und 25 BZR) abgebildet, wodurch dem Grundsatz entsprochen wird.

B6 Übergangsbestimmungen

Der Vorstand LuzernPlus kann für Planungen, welche sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Teilrichtplans Detailhandel in einem laufenden Verfahren befinden, zu den Grundsätzen B1 bis B5 Ausnahmen gewähren.

Für die Gemeinde Emmen nicht relevant, da weder abgewichen wird, noch die Erarbeitung der Ortsplanung sich zeitlich mit derjenigen des TRP Detailhandels überschneiden hat.

### 9.5.3 Weitere Teilrichtpläne

LuzernPlus erlässt Teilrichtpläne und Konzepte gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern. Diese schaffen Verbindlichkeiten für kantonale und kommunale Behörden im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Teilrichtplan Siedlungslenkung

Der Teilrichtplan Siedlungslenkung zeigt die zukünftige räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes im Agglomerationsraum Luzern (Einzugsgebiet LuzernPlus). Da die Gemeinde Emmen, mit Ausnahme der Kleinstanpassungen (vgl. 4.24) und der Einzonung im Gebiet der Flugzeugwerke keine Neueinzonungen vorsieht, sind die Vorgaben des TRP Siedlungslenkung eingehalten. Diese Neueinzonungen sind weniger als eine Bautiefe (wenige Meter) oder innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie (im Falle der Einzonung im Gebiet der Flugzeugwerke).

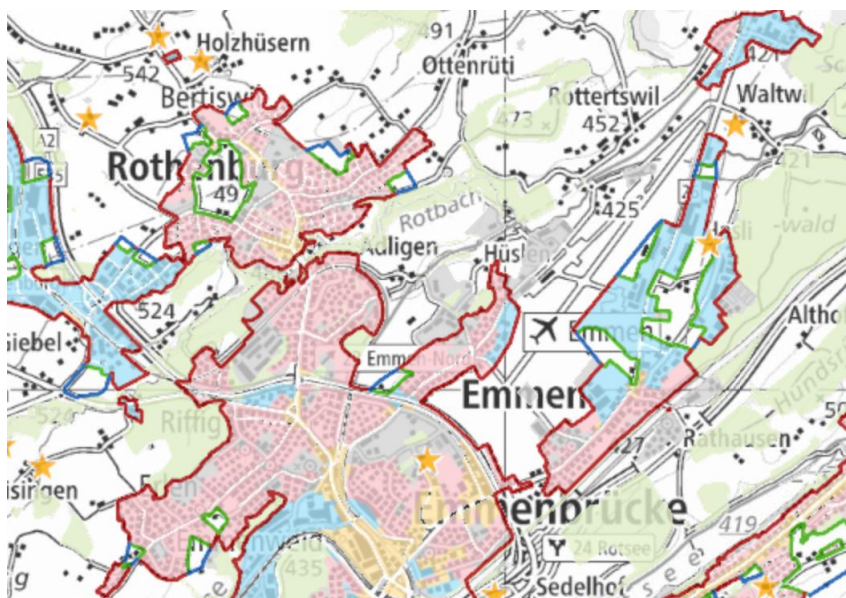


Abbildung 18: Auszug aus dem TRP Siedlungslenkung

Teilrichtplan Weiler

Der Teilrichtplan Weiler sieht keine Weiler in Emmen vor. In der Ortsplanungsrevision werden daher auch keine Weilerzonen ausgeschieden.

Teilrichtplan Wärme

Dieser Teilrichtplan wird in verschiedenen Einzelprojekten umgesetzt. Die Ortsplanungsrevision hat darauf keinen Einfluss.

## 10. Anhang

### 10.1 Anhang 1: Herleitung Bebauungsdichten

## Vergleich AZ - ÜZ Emmen

Grundstücksgrösse 1'000 m<sup>2</sup>  
Gemeinde Emmen

ALT	
Name Zone	W4
AZ	0.65
Reduktionsfaktor	1
Vollgeschosse	4
Dachgeschoss	0.66
Gebäudegrundfläche	139 m <sup>2</sup>
Fläche UG	110 m <sup>2</sup>

NEU		
Name Zone	W-A	
ÜZ	0.23	= Mehrnutzung: +7.6 % +58 m <sup>2</sup>
Name ÜZ	ÜZ-1	
aGFS - 10% Strasse	900	
Geschosse	5	
Dachgeschoss	0	
Anteil Balkone in %	10%	
Wanddicke in cm	40	
Anteil Aussenwände	10.8%	

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m<sup>2</sup>

### Emmen: bisher W4

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.65</b>	650 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.65 mit Faktor entspricht AZ 0.65	650 m <sup>2</sup>
Heute 4 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	4.66
Gebäudegrundfläche: 650 m <sup>2</sup> / 4.66	139 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 139 (0.66 + 20%)	112 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss (139 m<sup>2</sup> + 112 m<sup>2</sup>)</b>	<b>762 m<sup>2</sup></b>

### Emmen: neu W-A

<b>ÜZ-1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m <sup>2</sup> x 0.23)	207 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 11 % von 207 m <sup>2</sup> )	-22 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (10% von 207 m <sup>2</sup> )	-21 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	164 m <sup>2</sup>
Künftig: 5 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	5
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 164 m<sup>2</sup> x 5.00)</b>	<b>820 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+58 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+7.6 %

## Vergleich AZ - ÜZ Emmen

Grundstücksgrösse 800 m<sup>2</sup>  
Gemeinde Emmen

ALT	
Name Zone	W3
AZ	0.5
Reduktionsfaktor	1
Vollgeschosse	3
Dachgeschoss	0.66
Gebäudegrundfläche	109 m <sup>2</sup>
Fläche UG	87 m <sup>2</sup>

NEU				
Name Zone	W-B			
ÜZ	0.23	= Mehrnutzung:	+5.9 %	+29 m <sup>2</sup>
Name ÜZ	ÜZ-1			
aGFS - 10% Strasse	720			
Geschosse	4			
Dachgeschoss	0			
Anteil Balkone in %	10%			
Wanddicke in cm	40			
Anteil Aussenwände	12.0%			

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m<sup>2</sup>

### Emmen: bisher W3

Ausnützungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.50</b>	400 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.5 mit Faktor entspricht AZ 0.50	400 m <sup>2</sup>
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	3.66
Gebäudegrundfläche: 400 m <sup>2</sup> / 3.66	109 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 109 (0.66 + 20%)	87 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss</b> <b>(109 m<sup>2</sup> + 87 m<sup>2</sup>)</b>	<b>487 m<sup>2</sup></b>

### Emmen: neu W-B

<b>ÜZ-1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=720 m <sup>2</sup> x 0.23)	166 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 12 % von 166 m <sup>2</sup> )	-20 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (10% von 166 m <sup>2</sup> )	-17 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	129 m <sup>2</sup>
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände</b> <b>(= 129 m<sup>2</sup> x 4.00)</b>	<b>516 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+29 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+5.9 %

## Vergleich AZ - ÜZ Emmen

Grundstücksgrösse	600 m <sup>2</sup>
Gemeinde	Emmen

	ALT
Name Zone	W2-V
AZ	0.45 (mit GP)
Reduktionsfaktor	1
Vollgeschosse	2
Dachgeschoss	0.66
Gebäudegrundfläche	102 m <sup>2</sup>
Fläche UG	74 m <sup>2</sup>

	NEU	mit GP und qualifiziertes Konkurrenzverfahren
Name Zone	W-C	inkl. Abweichung gemäss Art. 52 Abs. 4 BZR
ÜZ	0.276	<b>= Mehrnutzung: +33.8 % +117 m<sup>2</sup></b>
Name ÜZ	ÜZ-1	
aGFS - 10% Strasse	540	
Geschosse	4	
Dachgeschoss	0	
Anteil Balkone in %	10%	
Wanddicke in cm	40	
Anteil Aussenwände	12.7%	

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m<sup>2</sup>

### Emmen: bisher W2-V

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.45</b>	270 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.45 mit Faktor entspricht AZ 0.45	270 m <sup>2</sup>
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 270 m <sup>2</sup> / 2.66	102 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 102 (0.66 + 10%)	74 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss</b>	
<b>(102 m<sup>2</sup> + 74 m<sup>2</sup>)</b>	<b>344 m<sup>2</sup></b>

### Emmen: neu W-C

<b>ÜZ-1</b>	0.276
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	540 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m <sup>2</sup> x 0.28)	149 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 13 % von 149 m <sup>2</sup> )	-19 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (10% von 149 m <sup>2</sup> )	-15 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	115 m <sup>2</sup>
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände</b>	
<b>(= 115 m<sup>2</sup> x 4.00)</b>	<b>461 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+117 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+33.8 %

## Vergleich AZ - ÜZ Emmen

Grundstücksgrösse 600 m<sup>2</sup>  
Gemeinde Emmen

	ALT
Name Zone	W2-V
AZ	0.35 (ohne GP)
Reduktionsfaktor	1
Vollgeschosse	2
Dachgeschoss	0.66
Gebäudegrundfläche	79 m <sup>2</sup>
Fläche UG	57 m <sup>2</sup>

	NEU		
Name Zone	W-C		
ÜZ	0.23	= Mehrnutzung:	+5.9 %
Name ÜZ	ÜZ-1		+16 m <sup>2</sup>
aGFS - 10% Strasse	540		
Geschosse	3		
Dachgeschoss	0		
Anteil Balkone in %	10%		
Wanddicke in cm	40		
Anteil Aussenwände	13.8%		

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m<sup>2</sup>

### Emmen: bisher W2-V

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.35</b>	210 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.35 mit Faktor entspricht AZ 0.35	210 m <sup>2</sup>
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 210 m <sup>2</sup> / 2.66	79 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 79 (0.66 + 10%)	58 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss</b> <b>(79 m<sup>2</sup> + 58 m<sup>2</sup>)</b>	<b>268 m<sup>2</sup></b>

### Emmen: neu W-C

<b>ÜZ-1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstücksfläche - 10% Strassenanteil	540 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m <sup>2</sup> x 0.23)	124 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 14 % von 124 m <sup>2</sup> )	-17 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (10% von 124 m <sup>2</sup> )	-12 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	95 m <sup>2</sup>
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände</b> <b>(= 95 m<sup>2</sup> x 3.00)</b>	<b>284 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+16 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+5.9 %

## Vergleich AZ - ÜZ Emmen

Grundstücksgrösse 500 m<sup>2</sup>  
Gemeinde Emmen

ALT	
Name Zone	W2
AZ	0.35
Reduktionsfaktor	1
Vollgeschosse	2
Dachgeschoss	0.66
Gebäudegrundfläche	66 m <sup>2</sup>
Fläche UG	48 m <sup>2</sup>

NEU				
Name Zone	W-C			
ÜZ	0.23	= Mehrnutzung:	+11.1 %	+25 m <sup>2</sup>
Name ÜZ	ÜZ-1			
aGFS - 10% Strasse	450			
Geschosse	3			
Dachgeschoss	0			
Anteil Balkone in %	5%			
Wanddicke in cm	40			
Anteil Aussenwände	15.1%			

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 500 m<sup>2</sup>

### Emmen: bisher W2

Ausnützungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.35</b>	175 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.35 mit Faktor entspricht AZ 0.35	175 m <sup>2</sup>
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 175 m <sup>2</sup> / 2.66	66 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 66 (0.66 + 10%)	48 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss</b> <b>(66 m<sup>2</sup> + 48 m<sup>2</sup>)</b>	<b>223 m<sup>2</sup></b>

### Emmen: neu W-C

<b>ÜZ-1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	450 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=450 m <sup>2</sup> x 0.23)	104 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 15 % von 104 m <sup>2</sup> )	-16 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (5% von 104 m <sup>2</sup> )	-5 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	83 m <sup>2</sup>
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände</b> <b>(= 83 m<sup>2</sup> x 3.00)</b>	<b>248 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+25 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+11.1 %

## Vergleich AZ - ÜZ Emmen

Grundstücksgrösse 1'000 m<sup>2</sup>  
Gemeinde Emmen

### ALT

Name Zone Gs-5  
AZ 0.95  
Reduktionsfaktor 1  
Vollgeschosse 5  
Dachgeschoss 0.66  
Gebäudegrundfläche 168 m<sup>2</sup>  
  
Fläche UG 0 m<sup>2</sup>

### NEU

Name Zone WAR-A  
ÜZ 0.23  
Name ÜZ ÜZ 1  
aGFS - 10% Strasse 900  
Geschosse 6  
Dachgeschoss 0  
Anteil Balkone in % 10%  
Wanddicke in cm 40  
Anteil Aussenwände 10.8%

= Mehrnutzung: +3.5 % +34 m<sup>2</sup>

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m<sup>2</sup>

### Emmen: bisher Gs-5

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.95</b>	950 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.95 mit Faktor entspricht AZ 0.95	950 m <sup>2</sup>
Heute 5 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	5.66
Gebäudegrundfläche: 950 m <sup>2</sup> / 5.66	168 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss	0 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss (168 m<sup>2</sup> + 0 m<sup>2</sup>)</b>	<b>950 m<sup>2</sup></b>

### Emmen: neu WAR-A

<b>ÜZ 1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m <sup>2</sup> x 0.23)	207 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 11 % von 207 m <sup>2</sup> )	-22 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (10% von 207 m <sup>2</sup> )	-21 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	164 m <sup>2</sup>
Künftig: 6 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	6
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 164 m<sup>2</sup> x 6.00)</b>	<b>984 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG) +34 m<sup>2</sup>  
in % (2 VG) +3.5 %

## Vergleich AZ - ÜZ Emmen

Grundstücksgrösse 800 m<sup>2</sup>  
Gemeinde Emmen

ALT	
Name Zone	Gs-4
AZ	0.7
Reduktionsfaktor	1
Vollgeschosse	4
Dachgeschoss	0.66
Gebäudegrundfläche	120 m <sup>2</sup>
Fläche UG	0 m <sup>2</sup>

NEU		
Name Zone	WAR-B	
ÜZ	0.23	= Mehrnutzung: +15.3 % +85 m <sup>2</sup>
Name ÜZ	ÜZ 1	
aGFS - 10% Strasse	720	
Geschosse	5	
Dachgeschoss	0	
Anteil Balkone in %	10%	
Wanddicke in cm	40	
Anteil Aussenwände	12.0%	

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m<sup>2</sup>

### Emmen: bisher Gs-4

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.70</b>	560 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.7 mit Faktor entspricht AZ 0.70	560 m <sup>2</sup>
Heute 4 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	4.66
Gebäudegrundfläche: 560 m <sup>2</sup> / 4.66	120 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss	0 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss</b> <b>(120 m<sup>2</sup> + 0 m<sup>2</sup>)</b>	<b>560 m<sup>2</sup></b>

### Emmen: neu WAR-B

<b>ÜZ 1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=720 m <sup>2</sup> x 0.23)	166 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 12 % von 166 m <sup>2</sup> )	-20 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (10% von 166 m <sup>2</sup> )	-17 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	129 m <sup>2</sup>
Künftig: 5 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	5
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände</b> <b>(= 129 m<sup>2</sup> x 5.00)</b>	<b>645 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+85 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+15.3 %

## Vergleich AZ - ÜZ Emmen

Grundstücksgrösse 800 m<sup>2</sup>  
Gemeinde Emmen

**ALT**

Name Zone	W/Gw-4
AZ	0.8
Reduktionsfaktor	1
Vollgeschosse	4
Dachgeschoss	0.66
Gebäudegrundfläche	137 m <sup>2</sup>
Fläche UG	0 m <sup>2</sup>

**NEU**

Name Zone	WAR-B
ÜZ	0.23
Name ÜZ	ÜZ-1
aGFS - 10% Strasse	720
Geschosse	5
Dachgeschoss	0
Anteil Balkone in %	10%
Wanddicke in cm	40
Anteil Aussenwände	12.0%

= Mehrnutzung: +.9 % +5 m2

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m<sup>2</sup>

### Emmen: bisher W/Gw-4

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.80</b>	640 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.8 mit Faktor entspricht AZ 0.80	640 m <sup>2</sup>
Heute 4 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	4.66
Gebäudegrundfläche: 640 m <sup>2</sup> / 4.66	137 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss	0 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss</b> <b>(137 m<sup>2</sup> + 0 m<sup>2</sup>)</b>	<b>640 m<sup>2</sup></b>

### Emmen: neu WAR-B

<b>ÜZ-1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=720 m <sup>2</sup> x 0.23)	166 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 12 % von 166 m <sup>2</sup> )	-20 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (10% von 166 m <sup>2</sup> )	-17 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	129 m <sup>2</sup>
Künftig: 5 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	5
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände</b> <b>(= 129 m<sup>2</sup> x 5.00)</b>	<b>645 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+5 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+.9 %

## Vergleich AZ - ÜZ Emmen

Grundstücksgrösse 800 m<sup>2</sup>  
Gemeinde Emmen

ALT	
Name Zone	W/Gw-3
AZ	0.6
Reduktionsfaktor	1
Vollgeschosse	3
Dachgeschoss	0.66
Gebäudegrundfläche	131 m <sup>2</sup>
Fläche UG	0 m <sup>2</sup>

NEU				
Name Zone	WAR-C			
ÜZ	0.23	= Mehrnutzung:	+7.6 %	+36 m <sup>2</sup>
Name ÜZ	ÜZ-1			
aGFS - 10% Strasse	720			
Geschosse	4			
Dachgeschoss	0			
Anteil Balkone in %	10%			
Wanddicke in cm	40			
Anteil Aussenwände	12.0%			

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m<sup>2</sup>

### Emmen: bisher W/Gw-3

Ausnützungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.60</b>	480 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.6 mit Faktor entspricht AZ 0.60	480 m <sup>2</sup>
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	3.66
Gebäudegrundfläche: 480 m <sup>2</sup> / 3.66	131 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss	0 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss (131 m<sup>2</sup> + 0 m<sup>2</sup>)</b>	<b>480 m<sup>2</sup></b>

### Emmen: neu WAR-C

<b>ÜZ-1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=720 m <sup>2</sup> x 0.23)	166 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 12 % von 166 m <sup>2</sup> )	-20 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (10% von 166 m <sup>2</sup> )	-17 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	129 m <sup>2</sup>
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 129 m<sup>2</sup> x 4.00)</b>	<b>516 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

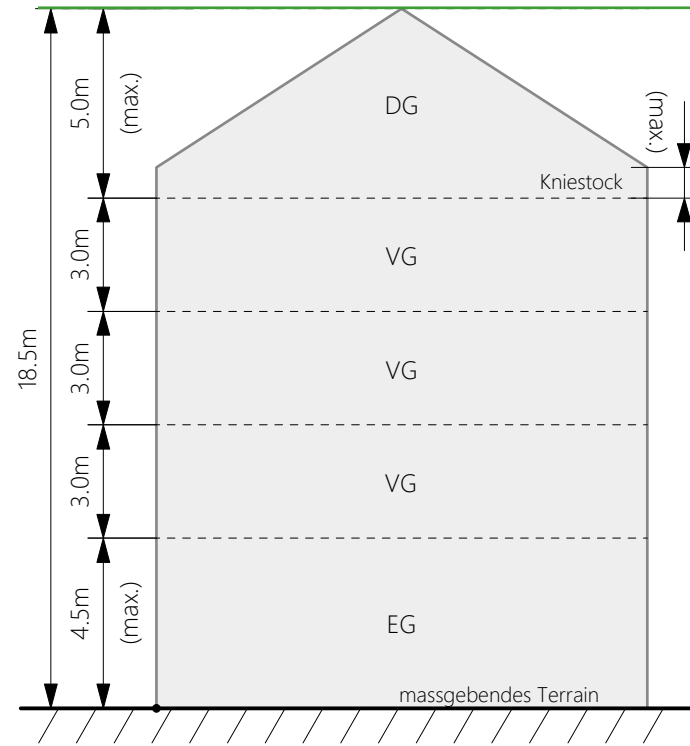
absolut (2 VG)	+36 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+7.6 %

## 10.2 Anhang 2: Herleitung Gesamt- und Fassadenhöhen

# Emmen: Skizzen zu den Zonenbestimmungen - 10. April 2022

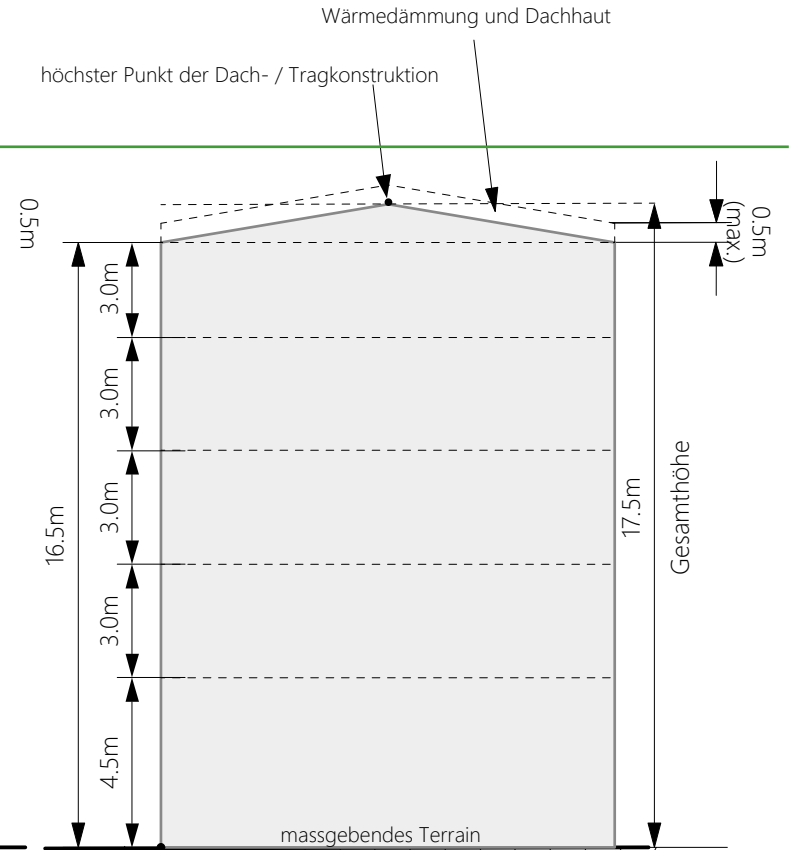
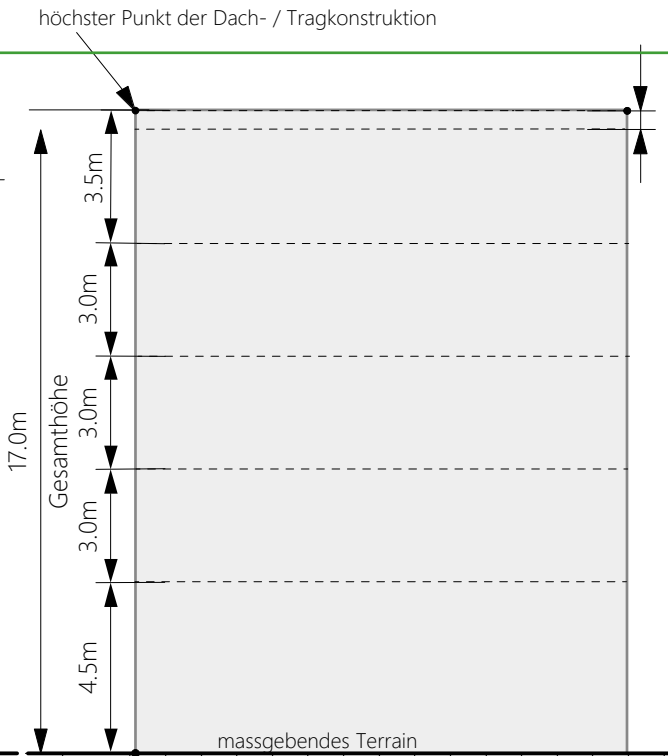
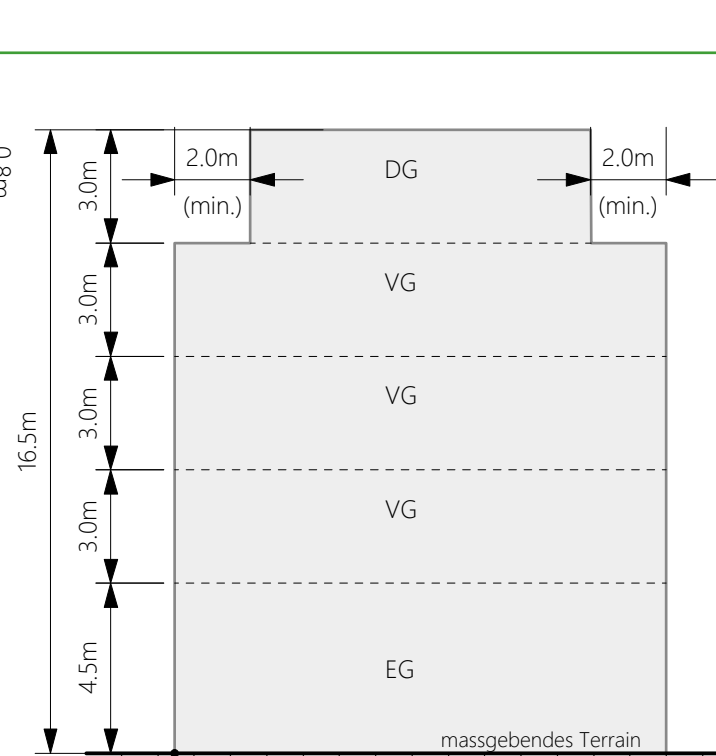
## Rechtsgültige Zonenbestimmungen

### K4, WGw-4, Gs-4 Strassenansicht ohne UG



## Entwurf Zonenbestimmungen

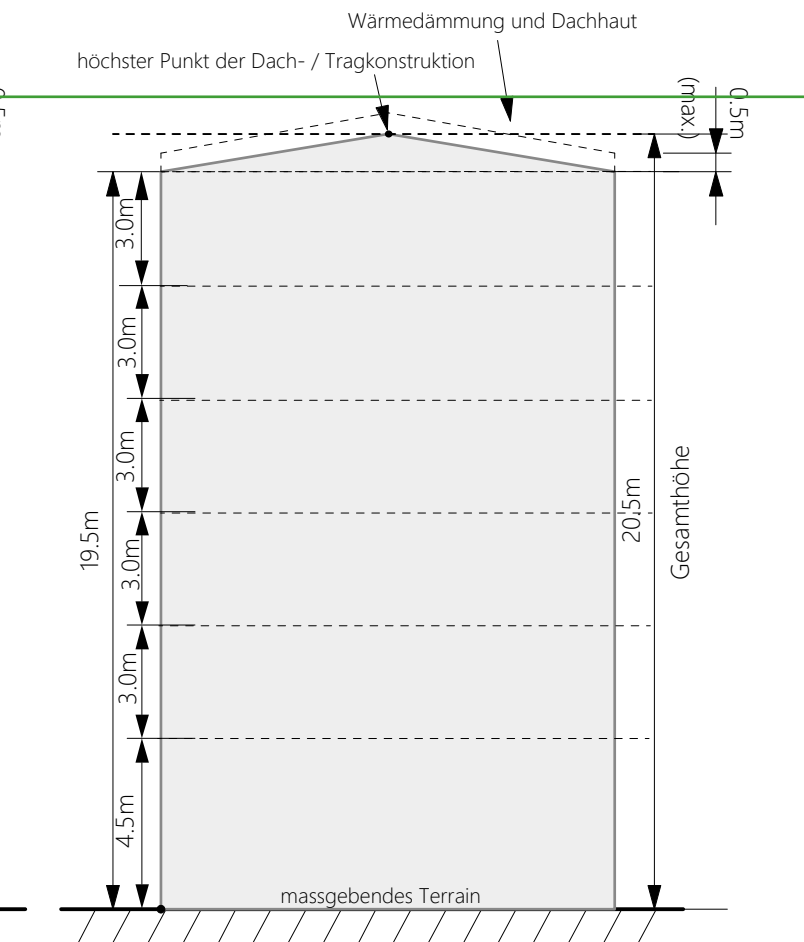
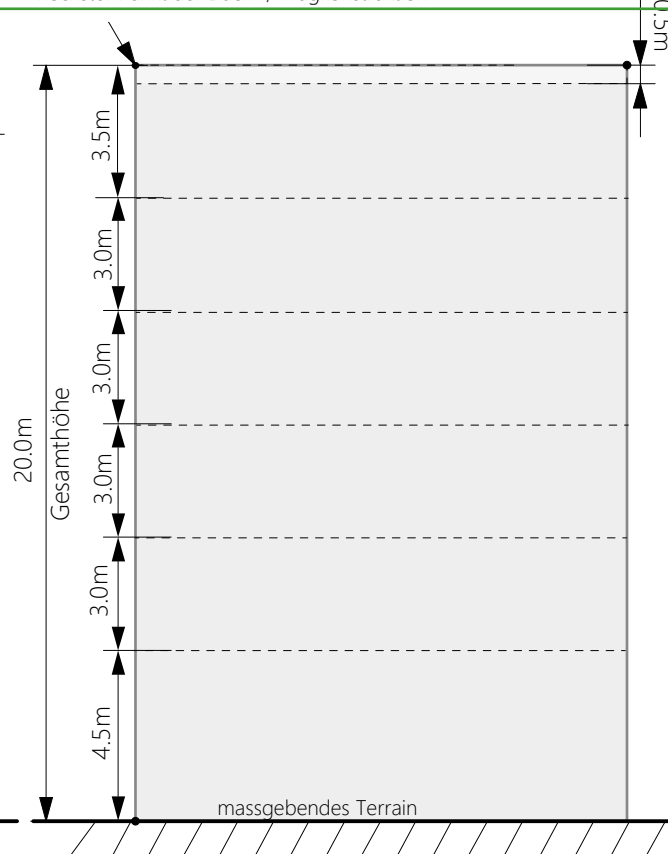
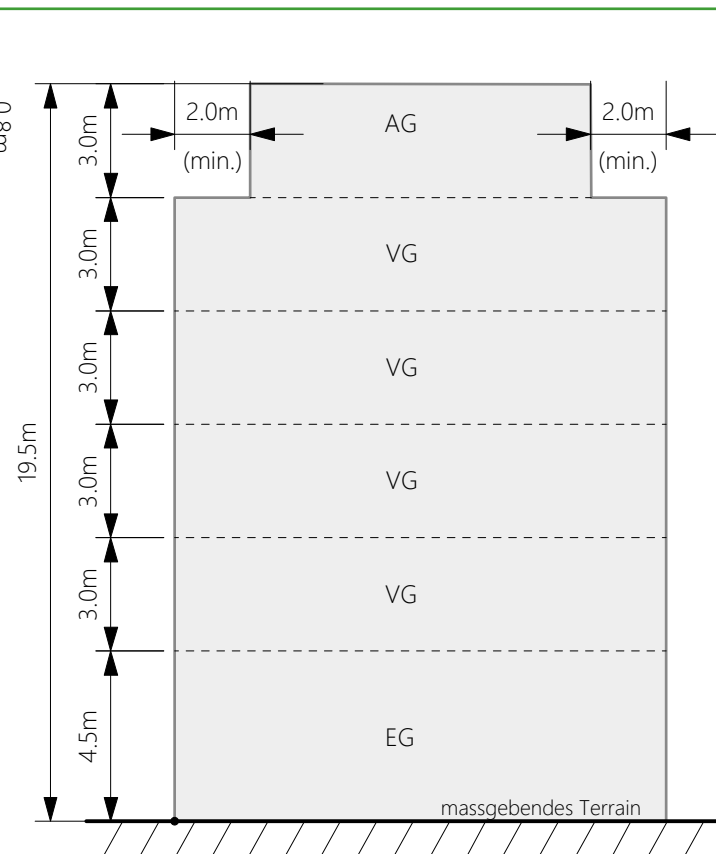
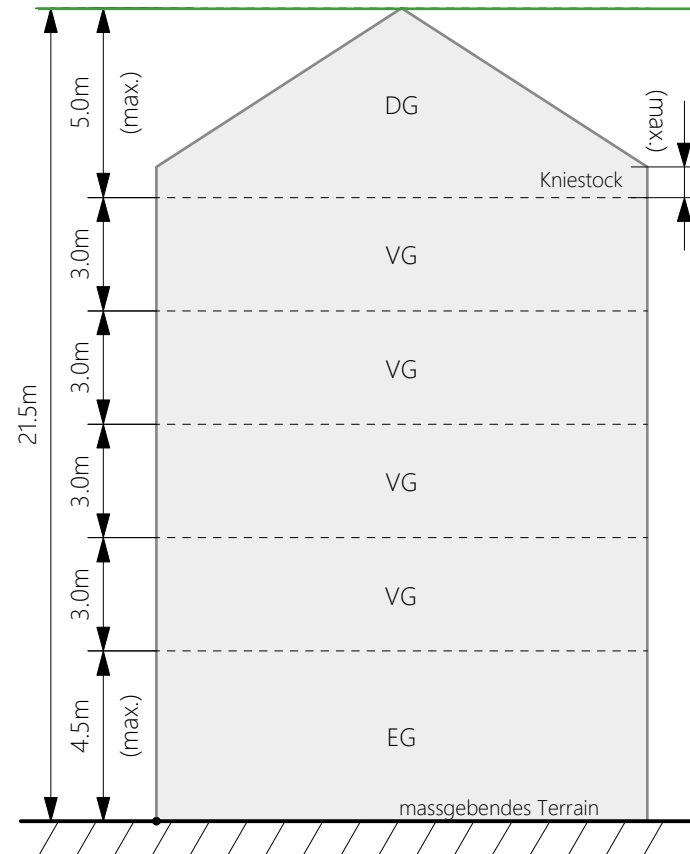
### K-C, W-Ar-B



Massgebend ist die talseitige Fassadenhöhe.  
Die Geschossigkeit ist nur orientierend dargestellt.

Massgebend ist die talseitige Fassadenhöhe.  
Die Geschossigkeit ist nur orientierend dargestellt.

### K5b, Kspa, Gs-5 Strassenansicht ohne UG



### K-B, WAr-A

höchster Punkt der Dach- / Tragkonstruktion

höchster Punkt der Dach- / Tragkonstruktion

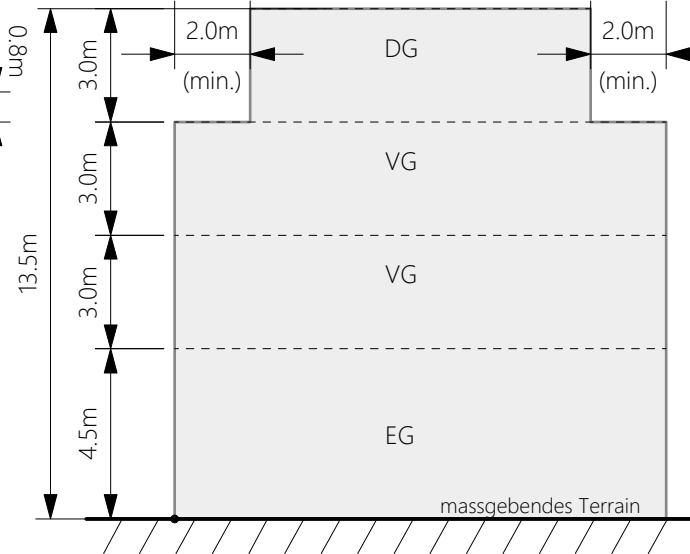
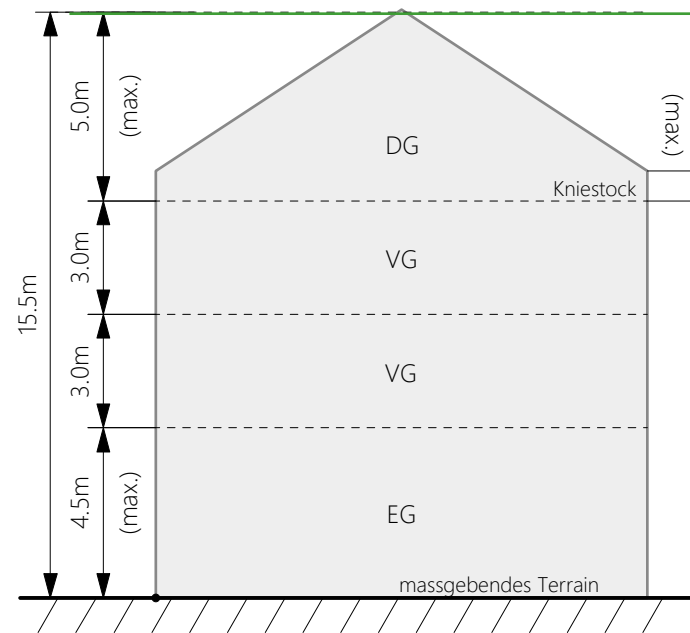
Wärmedämmung und Dachhaut

# Emmen: Skizzen zu den Zonenbestimmungen - 10. April 2022

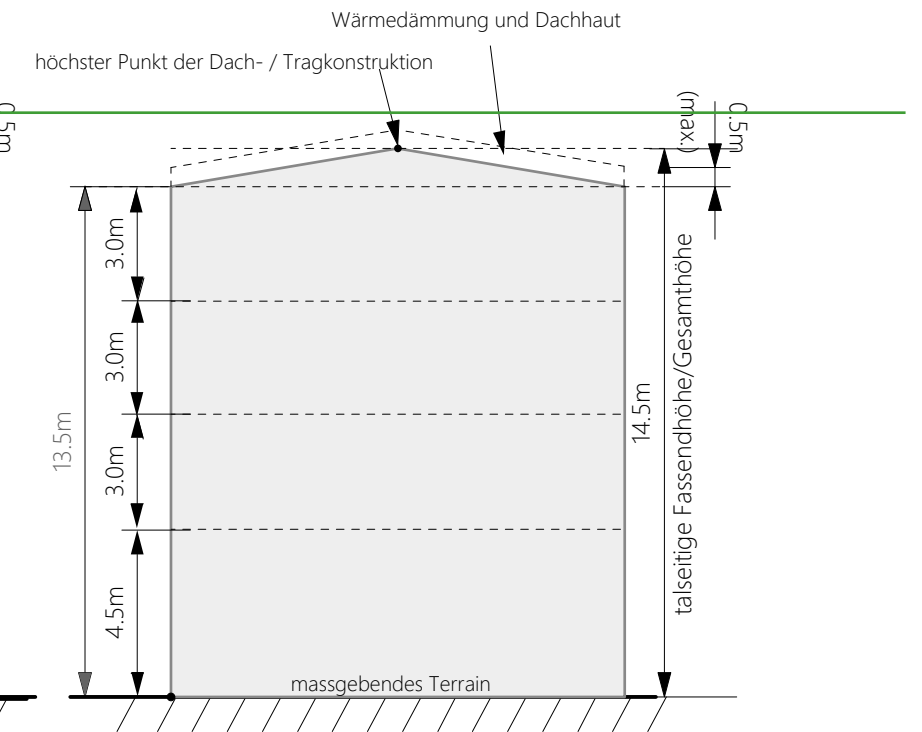
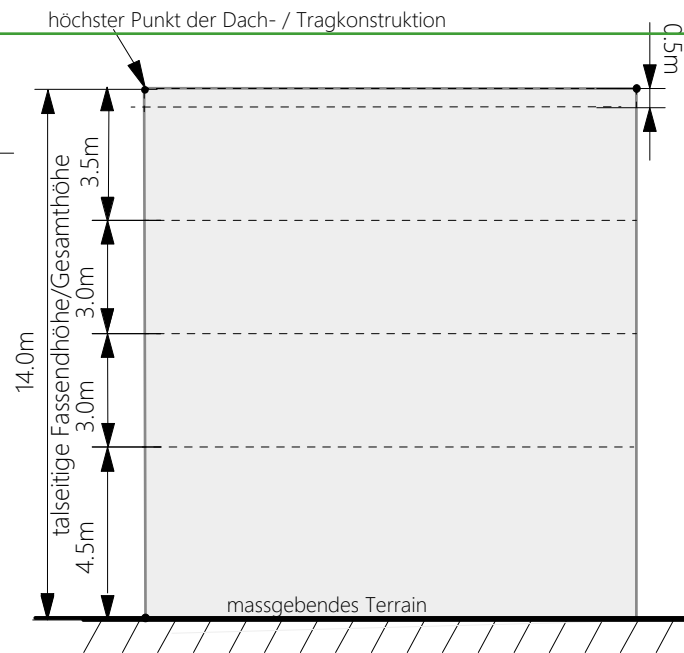
## Rechtsgültige Zonenbestimmungen

## Entwurf Zonenbestimmungen

**WGw-3**  
Strassenansicht ohne UG



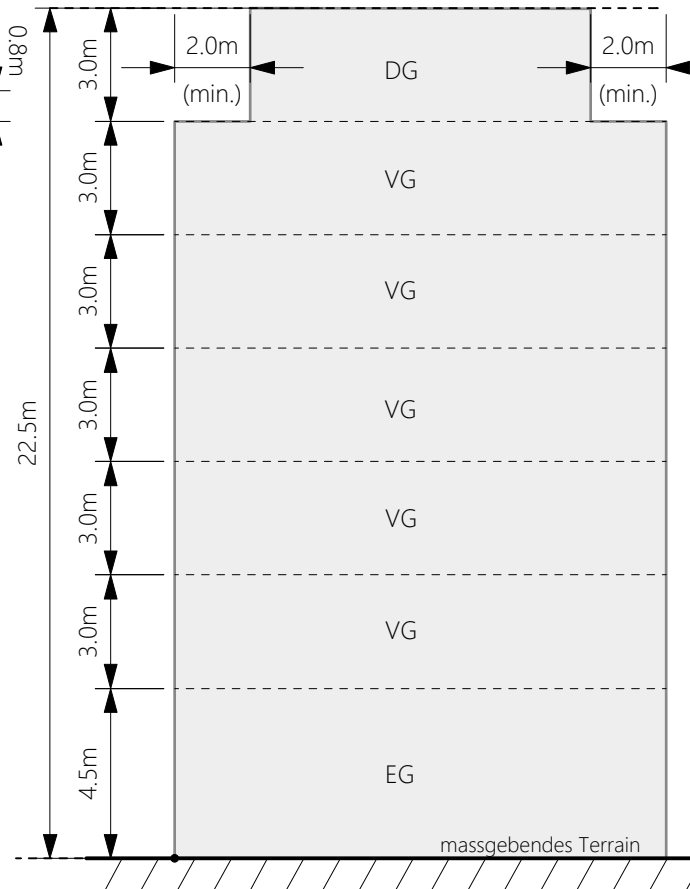
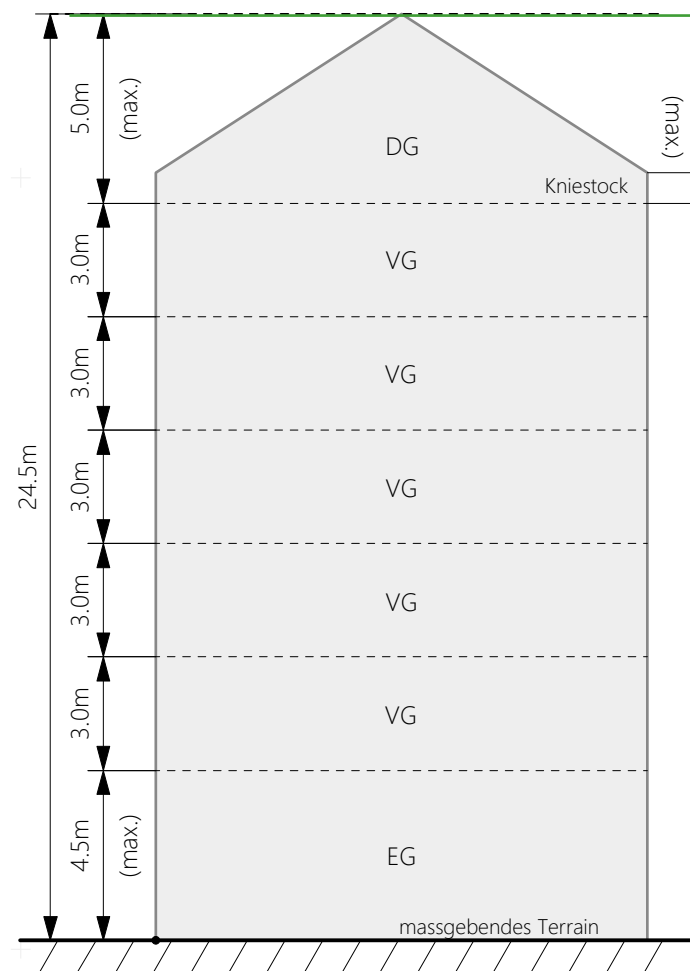
**WAr-C**



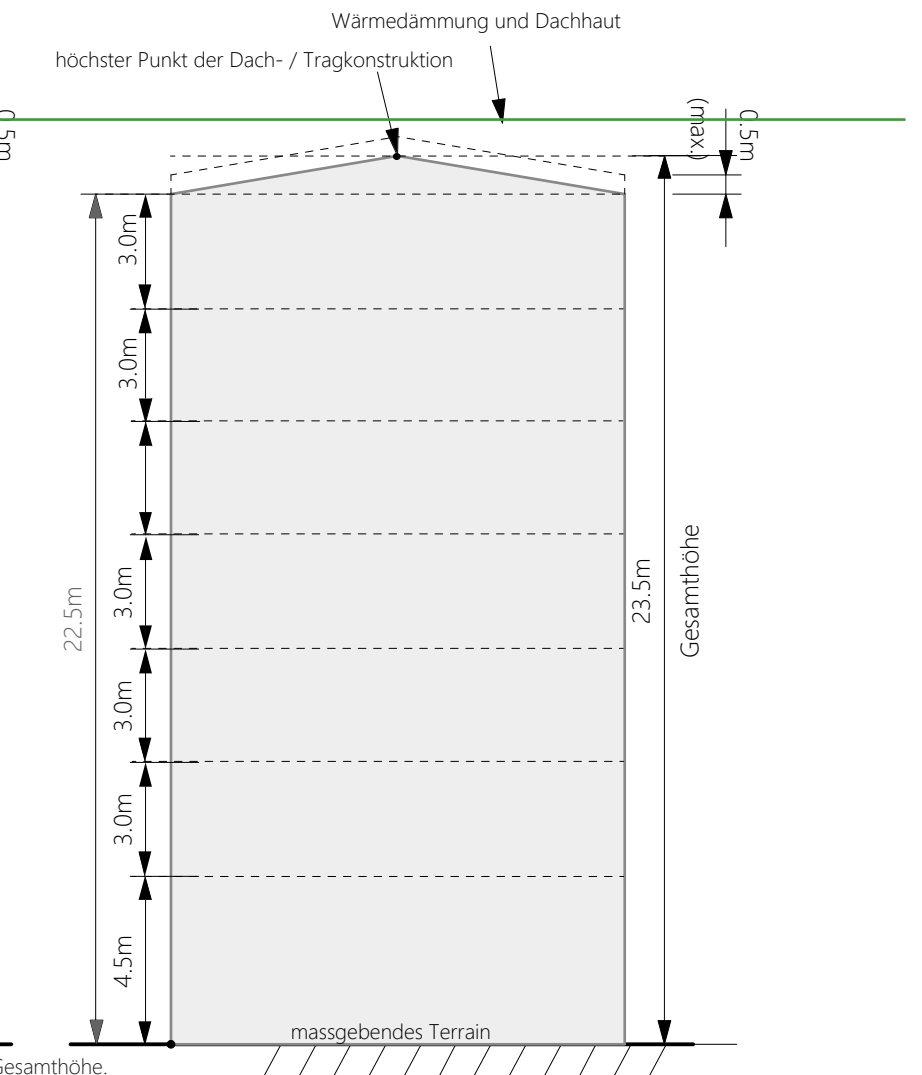
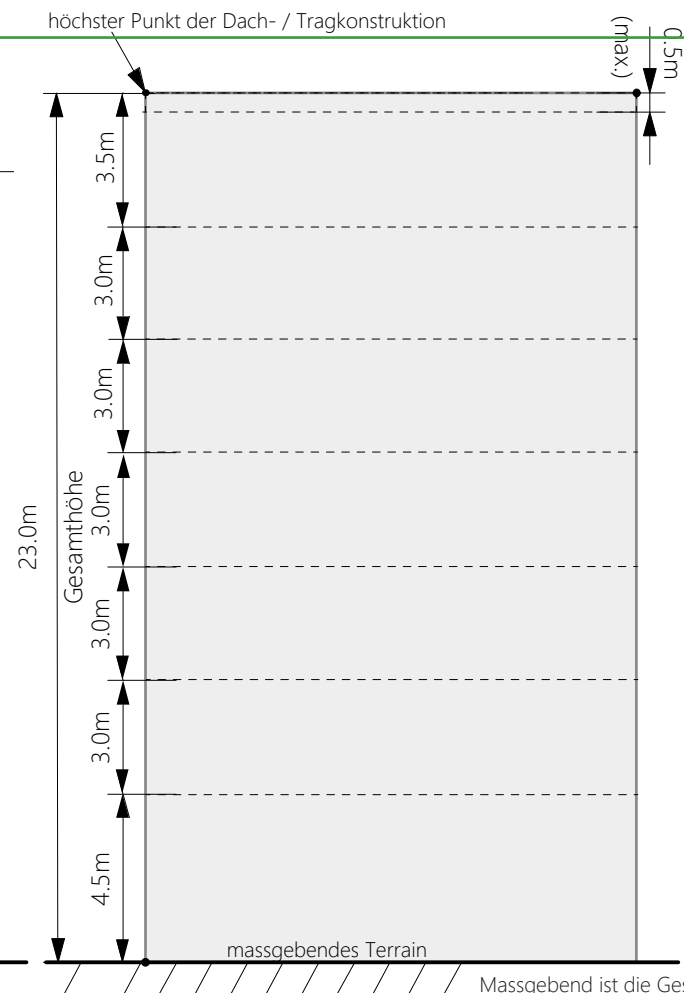
Massgebend ist die talseitige Fassadenhöhe / Gesamthöhe. Die Geschossigkeit ist nur orientierend dargestellt.

Massgebend ist die talseitige Fassadenhöhe / Gesamthöhe. Die Geschossigkeit ist nur orientierend dargestellt.

**K6**



**K-A**

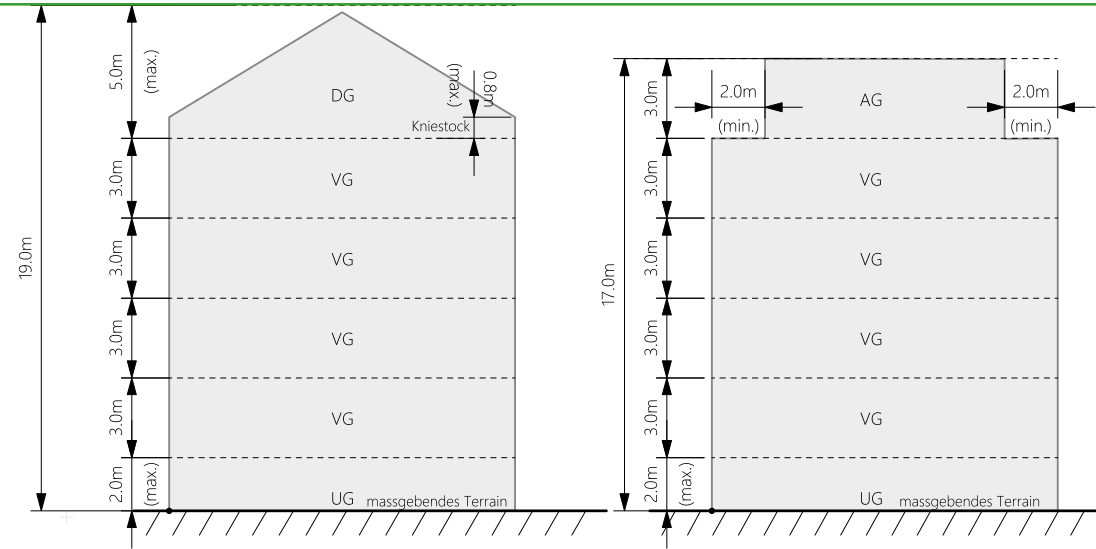


Massgebend ist die Gesamthöhe. Die Geschossigkeit ist nur orientierend dargestellt.

# Emmen: Skizzen zu den Zonenbestimmungen - 10. April 2022

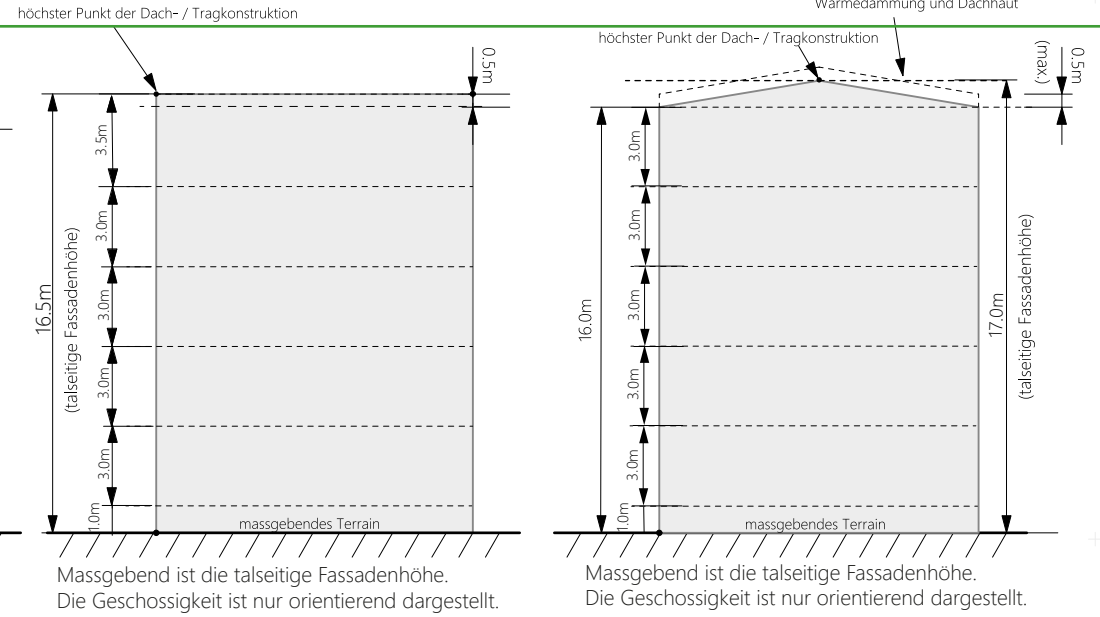
## Rechtsgültige Zonenbestimmungen

### W4 Ebene

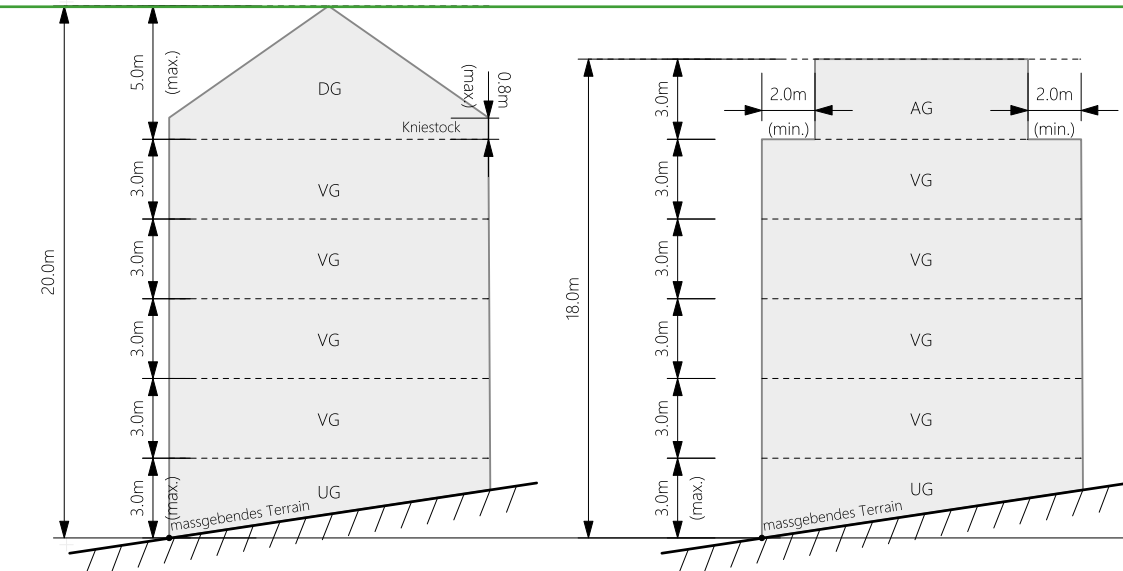


## Entwurf Zonenbestimmungen

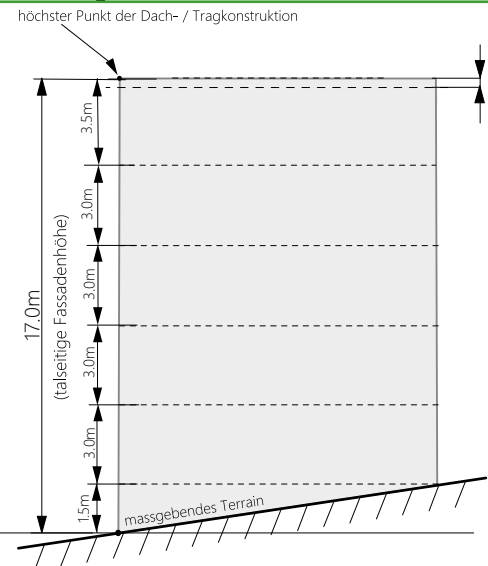
### W-A Ebene



### W4 Hang



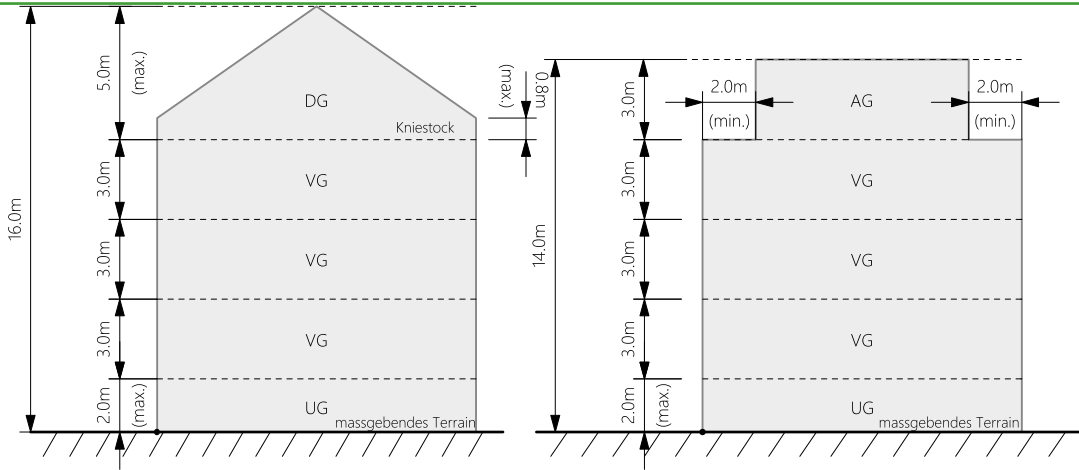
### W-A Hang



# Emmen: Skizzen zu den Zonenbestimmungen - 10. April 2022

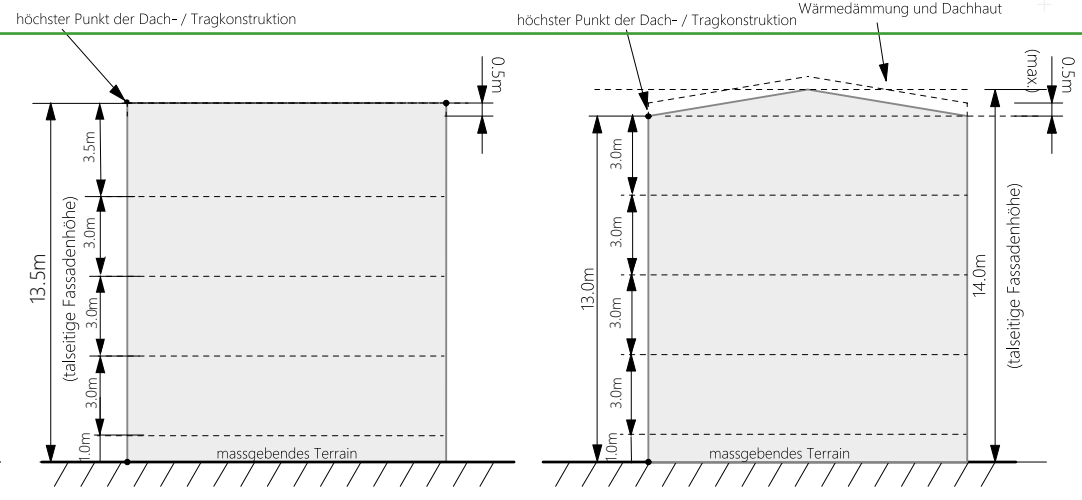
## Rechtsgültige Zonenbestimmungen

### W3 Ebene



## Entwurf Zonenbestimmungen

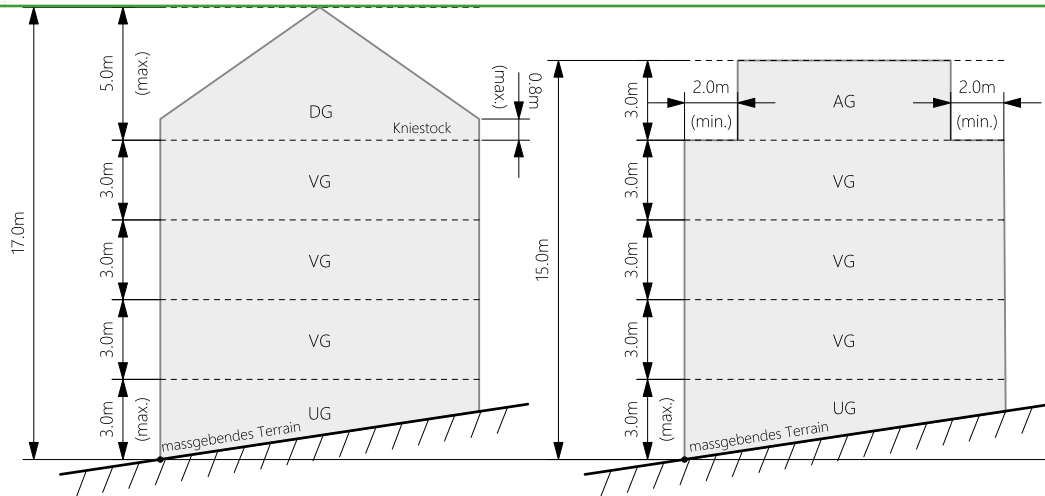
### W-B Ebene



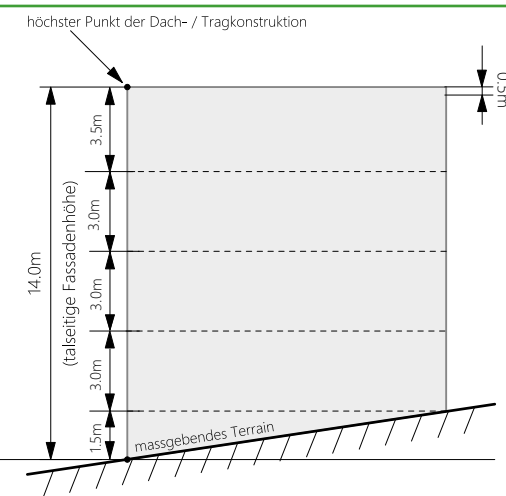
Massgebend ist die talseitige Fassadenhöhe.  
Die Geschossigkeit ist nur orientierend dargestellt.

Massgebend ist die talseitige Fassadenhöhe.  
Die Geschossigkeit ist nur orientierend dargestellt.

### W3 Hang



### W-B Hang

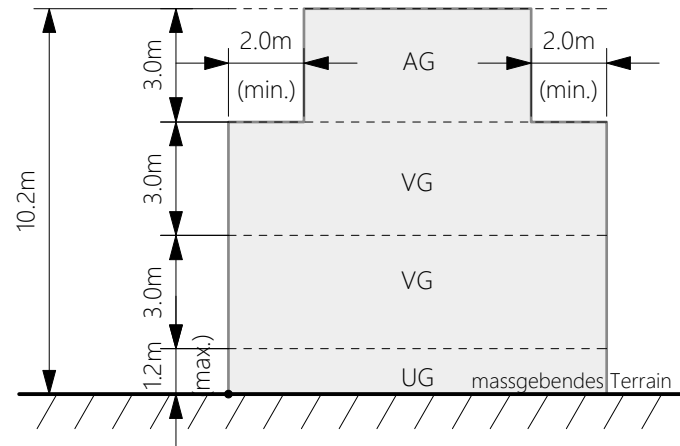
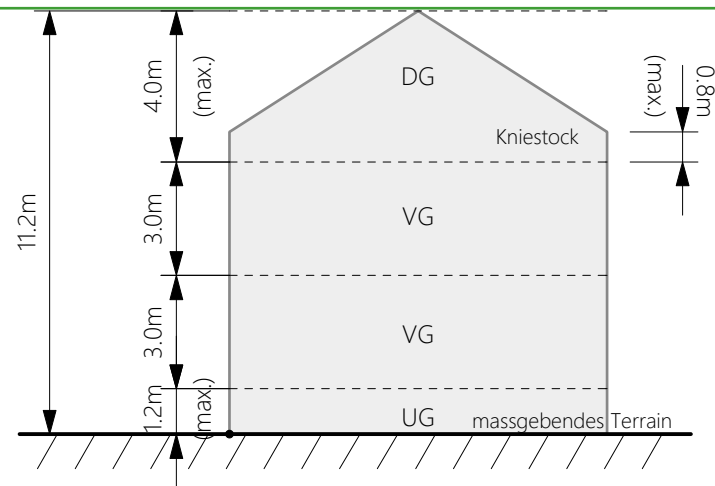


# Emmen: Skizzen zu den Zonenbestimmungen - 10. April 2020

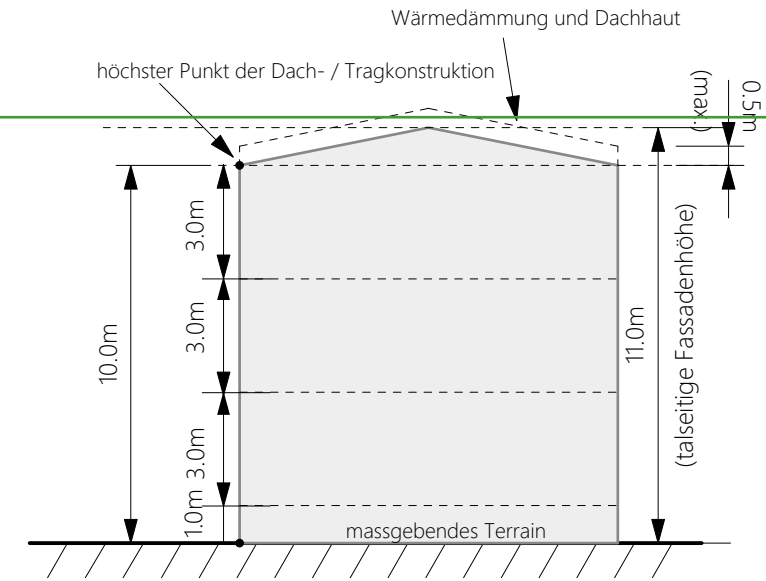
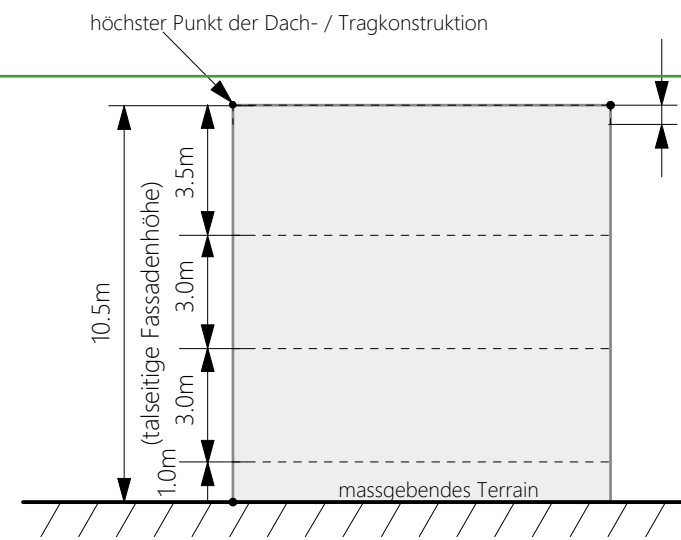
## Rechtsgültige Zonenbestimmungen

## Entwurf Zonenbestimmungen

### W2 Ebene



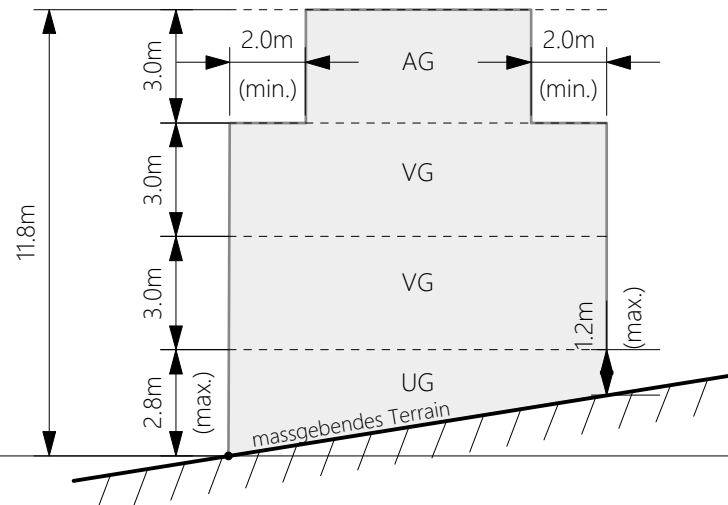
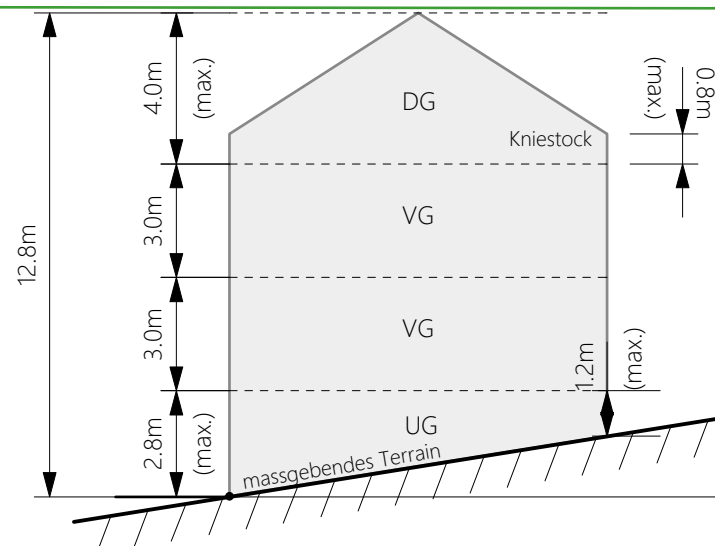
### W-C Ebene



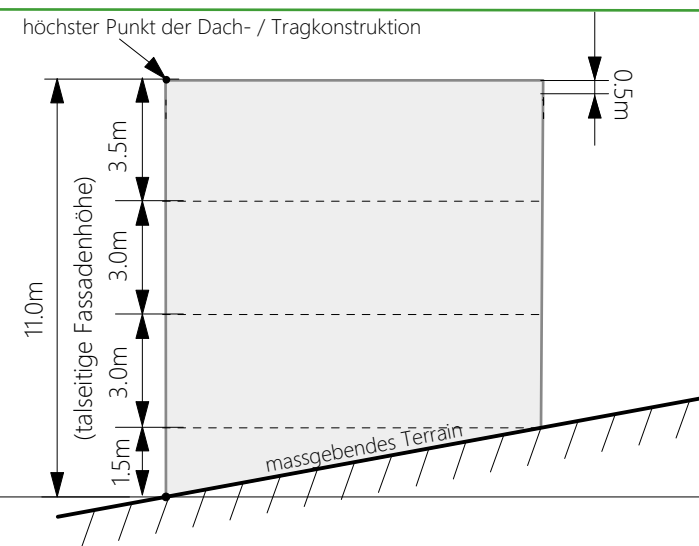
Massgebend ist die talseitige Fassadenhöhe.  
Die Geschossigkeit ist nur orientierend dargestellt.

Massgebend ist die talseitige Fassadenhöhe.  
Die Geschossigkeit ist nur orientierend dargestellt.

### W2 Hang



### W-C Hang



## 11. Beilagen

---

Beilage 1: Bau- und Zonenreglement inkl. Erläuterungen

---

Beilage 2: Änderungen des Zonenplans im Detail, Quartierbetrachtung

---

Beilage 3: Teilzonenplan Gewässerraum Emmen, Planungsbericht

---

Beilage 4: Teilzonenplan Deponiezone Häliswil, Planungsbericht

---

## 12. Quellenverzeichnis

### Bilder

Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Emmen seit dem Jahr 1860 (1'832 EinwohnerInnen), 1920 (5'024 EinwohnerInnen), 1990 (25'407 EinwohnerInnen) bis 2024 (32'619 Einwohner), Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (14.10.2025).	11
Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Emmen nach Altersklassen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).	13
Abbildung 3: Verteilung der Erwerbstätigen nach Sektoren im Jahr 2023, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).	14
Abbildung 4: Anteil Wohnungen nach Anzahl Zimmer in der Gemeinde Emmen im Jahr 2024, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).	15
Abbildung 5: Zukunftsbild gemäss dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Emmen.	60
Abbildung 6: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche und der anrechenbaren Gebäudefläche.	66
Abbildung 7: Talseitige Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.	70
Abbildung 8: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung.	71
Abbildung 9: Übersicht über die spezielle Wohn- und Arbeitszone.	84
Abbildung 10: Auszug aus dem Geoportal Luzern (01.09.2021)	120
Abbildung 11: Art. 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG).	129
Abbildung 12: Altlasten im Gebiet Schützenmatt, Auszug aus dem Altlasten-Kataster.	135
Abbildung 13: Altlasten im Gebiet Schaubhaus, Auszug aus dem Altlasten-Kataster.	135
Abbildung 14: Altlasten im Gebiet Meierhöfli, Auszug aus dem Altlasten-Kataster.	136
Abbildung 15: Gefahrengebiete gemäss Zonenplan vom 10. November 2025	136
Abbildung 16: Auszug aus der Konsultationskarte Technische Gefahren.	137
Abbildung 17: Haltestellennetz des öffentlichen Verkehrs in Emmen (Quelle: map.geo.admin.ch).	139
Abbildung 18: Auszug aus dem TRP Siedlungslenkung	148

### Anmerkungen

Quelle Titelfoto: v.l.n.r: Swisstopo, Gemeinde Emmen, Phillipe Schmidli, Helfenstein et al. (1984)	1
--	---

### Tabellen

Tabelle 1: Die mittlere Wohnbevölkerung der Gemeinde Emmen von 1981 bis 2024 in absoluten und relativen Zahlen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).	11
Tabelle 2: Die mittlere Wohnbevölkerung des Kantons Luzern von 1981 bis 2024 in absoluten und relativen Zahlen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).	12
Tabelle 3: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2024, Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (14.10.2025).	12

Tabelle 4: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Emmen auf die Wirtschaftssektoren, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).	13
Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990 in der Gemeinde Emmen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (14.10.2025).	14
Tabelle 6: Höhenvergleich der bisherigen und neuen Kern-, Misch- und Wohnzonen.	73
Tabelle 7: Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Emmen.	76
Tabelle 8: Zonenplanänderung Spezialzone Listrig	84
Tabelle 9: Zonenplanänderung Spezialzone Riffigweiher	85
Tabelle 10: Zonenplanänderung Spezialzone Chilefeld	86
Tabelle 11: Übersicht über die Zonenplanänderungen in den Arbeitszonen.	88
Tabelle 12: Übersicht über die Zonenplanänderungen in den Sonderbauzonen	89
Tabelle 13: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Halde	90
Tabelle 14: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Alp	90
Tabelle 15: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Rosenau	91
Tabelle 16: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Chilefeld	91
Tabelle 17: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Herdschwand	92
Tabelle 18: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Häliswil / Lohrensäge	92
Tabelle 19: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Meierhöfli	93
Tabelle 20: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Meierhöfli, Weberwiese	93
Tabelle 21: Anpassung der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet Cholbe	94
Tabelle 22: Übersicht Umzonungen von Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.	95
Tabelle 23: Änderungen im Zonenplan bzgl. Grünzonen	98
Tabelle 24: Änderungen im Zonenplan bzgl. Deponiezonen	100
Tabelle 25: Ausschnitt Zonenplan Entwurf: Landschaftsschutzzone	100
Tabelle 26: Ausschnitt Zonenplan:unterer Schiltwald	101
Tabelle 27: Ausschnitt Zonenplan: Lohrenkreuzung	101
Tabelle 28: Übersicht über die neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete	111
Tabelle 29: Übersicht über die neuen Ortsbildschutzzonen	114
Tabelle 30: Übersicht über die aufgehobenen Ortsbildschutzzonen	115
Tabelle 31: Übersicht Änderungen höherer Gebäude	119
Tabelle 32: Übersicht Auszonungen	123
Tabelle 33: Anpassungen am Zonenplan aufgrund von Kleinstanpassungen	125
Tabelle 34: Übersicht über die Veränderung der Empfindlichkeitsstufe.	134