



8/11 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

*Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements der
Gemeinde Emmen im Gebiet Ober-Wolfisbühl*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde Emmen, im Gebiet Ober-Wolfisbühl eine Fläche von 11'015 m² des Grundstücks Nr. 906 von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohnzone einzuzonen. Dies führte anlässlich der 1. Lesung im Einwohnerrat vom 14. März 2006 in Bezug auf die sensible Lage am Rande der Bauzone zu Diskussionen. Ein Verzichtsantrag wurde jedoch abgelehnt und die Einzonung unverändert für die öffentliche Auflage verabschiedet. Während der öffentlichen Auflage vom 29. Mai bis 27. Juni 2006 gingen gegen die Einzonung zehn Einsprachen ein. Die Opposition der Nachbarschaft und deren Argumente bewogen den Gemeinderat, dem Einwohnerrat im Hinblick auf eine gütliche Einigung der Einsprachen den Verzicht auf die Einzonung Ober-Wolfisbühl zu Händen der 2. Lesung zu beantragen.

Anlässlich der 2. Lesung vom 3. Juli 2007 beschloss der Einwohnerrat Emmen jedoch, die erwähnte Fläche im Gebiet Ober-Wolfisbühl in eine neu zu schaffende Landhauszone einzuzonen und die eingereichten Einsprachen abzuweisen.

Gegen diese Änderung des Zonenplans und die dazugehörigen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement gingen fünf Beschwerden beim Regierungsrat ein. Die Beschwerdeführer beantragten in der Hauptsache übereinstimmend, das Gebiet Ober-Wolfisbühl in der Landwirtschaftszone zu belassen.

Im Entscheid des Regierungsrates vom 22. April 2008 wurden einzelne Beschwerden gutgeheissen und die Änderung des Zonenplans im Gebiet Ober-Wolfisbühl wurde nicht genehmigt. Grund für diesen Entscheid war, dass die neu geschaffene Landhauszone weder bei den kantonalen Stellen vorgeprüft noch öffentlich aufgelegt wurde.

Der Gemeinderat hat aufgrund dieses Entscheids die vom Einwohnerrat beantragte Einzonung weiterbearbeitet und eine entsprechende Plan- und Reglementsänderung zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Vorprüfungsbericht des Bau, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern wurde der vorgesehenen Planänderung Ober-Wolfisbühl sowie der Änderung des Bau- und Zonenreglements unter geringfügigen Korrekturen, Auflagen und Hinweisen die Recht- und Zweckmässigkeit attestiert.

Der Gemeinderat führte vom 22. März bis 20. April 2010 die öffentliche Auflage der Änderung des Zonenplans im Gebiet Ober-Wolfisbühl und des Bau- und Zonenreglements durch. Wiederum sind mehrere Einsprachen, welche im Kapitel 4 behandelt werden, eingereicht worden.

Der Gemeinderat setzt mit diesem Bericht und Antrag den Auftrag des Einwohnerrates um.

2 Umzonung / BZR-Änderung

Bei der Teilrevision der Ortsplanung 2006 war erstmals eine 2-geschossige Wohnzone W2 im Bereich Ober-Wolfisbühl im Rahmen der öffentlichen Auflage vorgesehen. Wie vorgängig erwähnt, wurde diese

Einzonung aufgrund der vielen Einsprachen und unter Berücksichtigung der sachlichen Argumente vom Gemeinderat fallen gelassen. Der Einwohnerrat hat in seiner Sitzung vom 3. Juli 2007 gegen den Antrag des Gemeinderats jedoch die Einzonung beschlossen. Der einwohnerrätliche Entscheid beinhaltet aber nicht eine Wohnzone W2, sondern eine sogenannte Landhauszone L2 mit sehr restriktiven Planungsfestlegungen. Damit konnte gesichert werden, dass in diesem neuen Areal wenige Liegenschaften erstellt werden, welche auch entsprechend wenig motorisierten Verkehr generieren. Konkret war dies eine 2-geschossige Landhauszone L2 mit Parzellen von mindestens 1'800 m² Grundstücksfläche ohne Ausnützungsfestlegung.

Aufgrund des negativen Regierungsratsentscheids vom 22. April 2008 musste der Gemeinderat die formellen Planungsmängel beheben und sowohl die Vorprüfung wie auch die öffentliche Auflage durchführen. Der Gemeinderat war mit jener Planungsvariante (sogenannte Landhauszone L2) an die Vorprüfung gelangt, welche der Einwohnerrat seinerzeit anlässlich der Sitzung vom 3. Juli 2007 beschlossen hatte. In der Vorprüfung des rawi wurde der Planung grundsätzlich die Rechtmässigkeit zugestanden, bemängelt wurde jedoch die fehlende Ausnützungsziffer. Aus diesem Grund liess der Gemeinderat die Zone überarbeiten und legte eine sogenannte Landhauszone L2 mit einer tiefen Ausnützung von 0.15 öffentlich auf. Diese Zone entspricht weitgehend jener, welche der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 3. Juli 2007 beschlossen hatte.

Die Landfläche von ca. 12'000 m² ermöglicht bei einer Ausnützung von maximal 0.15 und bei einer Annahme von ca. 250 m² anrechenbare Geschossfläche pro Gebäude eine Parzellierung von 7 Grundstücken. Rechnet man ca. 3 Personen pro Haushalt, kann mit einer Zunahme von 20 Einwohnern gerechnet werden.

Die Grundstücke werden von der Erlenstrasse durch eine neue Stichstrasse entlang der südlichen Siedlungsgrenze erschlossen. Die Grundstücksfläche für die Erschliessung ist ebenfalls ein Teil dieser Zonenplanrevision. Die Erschliessung dieses Areals wurde bereits im Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2007, welcher vom Regierungsrat am 12. Februar 2008 genehmigt wurde, berücksichtigt.

Die vorgesehene Landhauszone L2 benötigt eine neue Zoneneinteilung in Art. 4 und einen ergänzenden Art. 9a zur Zonenbestimmung im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen.

3 Vorprüfung

Dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement wurde jene Umzonung mit einer Landhauszone L2 Ober-Wolfisbühl zur Vorprüfung eingereicht, welche der Einwohnerrat im Rahmen der Ortsplanungsrevision genehmigte. Das kantonale Departement schrieb im Vorprüfungsbericht vom 23. September 2008:

"Im Entwurf des kantonalen Richtplans 2008 wird der Besonderheit der landschaftlichen Situation Rechnung getragen. Das Gebiet Wolfisbühl befindet sich am Rande eines Siedlungsraums, der sich vom Schluchenmoos über das Gebiet Wolfisbühl bis zum Gebiet Schönweid erstreckt. Die zur Beurteilung vorliegende Zonenerweiterung liegt im Unschärfebereich des Siedlungsraums und ist mit dem aktuellen Entwurf des kantonalen Richtplans 2008 und mit einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Die

Einordnung in die landschaftlich empfindliche Lage ist mit den vorliegenden Bestimmungen gut gelöst. Eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets nach Westen wäre jedoch nicht mehr im Sinne des vorgenannten Richtplanentwurfs und könnte nicht gutgeheissen werden.

Aus übergeordneter Sicht stellen wir fest, dass die Zonenerweiterung im Gebiet Ober-Wolfisbühl nach dem Gesagten **recht- und zweckmässig** ist. Es ist jedoch in geeigneter Form sicherzustellen, dass die Grundstücke im Ober-Wolfisbühl auch tatsächlich auf den Markt gebracht und überbaut werden. Eine Hortung der Parzellen ist weder im Interesse der Gemeinde noch des Kantons."

Im Weiteren wurde erwähnt, dass im Interesse der Klarheit und Rechtssicherheit in der Landhauszone eine Ausnützungsziffer festgelegt werden soll.

4 Öffentliche Auflage / Einsprachen

Die Teiländerung des Zonenplans sowie die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements sind während 30 Tagen, vom 22. März bis 20. April 2010, öffentlich aufgelegt worden. Es wurden drei Einsprachen fristgerecht eingereicht. Die Einsprachen und die dazugehörigen Unterlagen liegen für die Mitglieder des Einwohnerrates beim Departement Bau und Umwelt zur Einsicht auf.

Die Direktion Bau und Umwelt hat mit den Einsprechern Verhandlungen im Sinne von § 62 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geführt. In der Folge hat die Genossenschaft Ober-Wolfisbühl ihre Einsprache zurückgezogen. Diese ist damit gütlich erledigt.

Über die zwei nicht gütlich erledigten Einsprachen hat der Einwohnerrat Beschluss zu fassen (§ 63 Abs. 1 PBG). Es sind das einerseits die Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes, andererseits die gemeinsam eingereichte Einsprache von Jörg Bertschi und 18 weiteren Einsprechenden aus dem Gebiet Ober-Wolfisbühl.

4.1 Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes

Geschäftsstelle IHS, Murbacherstrasse 25, 6003 Luzern

Anträge der Einsprecherin

1. Der Zonenplan ist um folgendes Kapitel zu ergänzen:
Art. 9a Abs. 2 ist zu ändern:
In der Landhauszone Wolfisbühl gilt Gestaltungsplanpflicht über die gesamte Fläche. Der Gestaltungsplan garantiert insbesondere eine schonende Eingliederung in die Landschaft.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin.

Begründung der Einsprecherin

Gemäss § 207 Abs. 1 lit. c PBG sind die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen zur Erhebung von Einsprachen nach dem PBG befugt. Der Innerschweizer Heimatschutz ist Mitglied des Schweizer Heimatschutzes und somit gemäss § 207 Abs. 1 lit. c PBG zur Einsprache legitimiert.

Die sensible und intakte rurale Landschaft umgibt das einzuzonende Gebiet. Eine schonende Eingliederung in die Landschaft ist planerisch nicht genügend gewährleistet. Vor allem das Bild des Siedlungsrandes ist sorgfältig zu entwickeln.

Erwägungen des Gemeinderats

Dem Antrag 1 der Einsprache soll im Grundsatz entsprochen werden. Das einzuzonende Gebiet Ober-Wolfisbühl soll der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 37 Abs. 2 BZR unterstellt werden. Diese im Kapitel "Gestaltungsplan" enthaltene Bestimmung lautet wie folgt: "Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung. Hier kann der Gemeinderat für die Erarbeitung des Planes ein Konkurrenzverfahren verlangen. Die Gemeinde kann sich an dessen Kosten beteiligen."

Das hat zur Folge, dass das Gebiet Ober-Wolfisbühl im Zonenplan als überlagernde Zone "Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht" blau strichliert zu umranden ist (vgl. Legende zum Zonenplan).

Damit ist, entgegen dem Antrag 1 der Einsprecherin, die Gestaltungsplanpflicht nicht in den Zonenvorschriften (Art. 9a Abs. 2 BZR) zu verankern. Zudem ist darauf zu verzichten, im BZR noch besonders festzulegen, dass der Gestaltungsplan eine schonende Eingliederung in die Landschaft zu garantieren habe. Es gibt auch andere raumplanerische Elemente, die im Plan festzulegen sind, hier wohl vorrangig die Erschliessung. Der Inhalt des Gestaltungsplanes ist zu gegebener Zeit festzulegen.

Im Ortsplanungsverfahren werden bei der Behandlung von Einsprachen weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen (vgl. § 212 Abs. 2 PBG).

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

1. Der Antrag 1 der Einsprecherin ist insoweit gutzuheissen, als das einzuzonende Gebiet Ober-Wolfisbühl der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 37 Abs. 2 BZR unterstellt und im Zonenplan entsprechend umrandet wird. Im Übrigen wird der Antrag 1 abgewiesen.
2. Der Antrag 2 wird abgewiesen.

4.2 Gemeinsame Einsprache von

1. Jörg Bertschi und Carmela von Arx, Ober-Wolfisbühl 15, 6020 Emmenbrücke
2. Beat und Luzia Estermann, Ober-Wolfisbühl 13, 6020 Emmenbrücke
3. Lydia Häni, Ober-Wolfisbühl 5, 6020 Emmenbrücke
4. Stockwerkeigentümergeinschaft Ober-Wolfisbühl 3
 - 4.1 Wilhelm Imfeld-Nellen, Wolfisbühl 18, 6020 Emmenbrücke
 - 4.2 Jürg Imfeld, Ober-Wolfisbühl 3, 6020 Emmenbrücke
 - 4.3 Roland Imfeld, Ober-Wolfisbühl 3, 6020 Emmenbrücke
5. Peter Ineichen, Unter-Wolfisbühl 3, 6020 Emmenbrücke

6. Miteigentümer Ober-Wolfisbühl 16
 - 6.1 Roy und Charlotte Studer-Lötscher, Ober-Wolfisbühl 16, 6020 Emmenbrücke
 - 6.2 Bruno Lötscher-Lustenberger, Ober-Wolfisbühl 16, 6020 Emmenbrücke
7. Daniela Passafaro-Benz, Ober-Wolfisbühl 7, 6020 Emmenbrücke
8. Burkhard W. Kuhnert und Liane Winters, Ober-Wolfisbühl 1, 6020 Emmenbrücke
9. Mark und Edith Studer-Ineichen, Wolfisbühl 6, 6020 Emmenbrücke
10. Alois Willi, Ober-Wolfisbühl 4, 6020 Emmenbrücke
11. Markus Willi, Ober-Wolfisbühl 6, 6020 Emmenbrücke

Anträge der Einsprechenden

1. Die Einzonung von 11'998 m² des Grundstücks Nr. 906 / GB Emmen von der Landwirtschaftszone in eine Landhauszone gemäss öffentlicher Auflage des Teilzonenplans Ober-Wolfisbühl sei nicht zu bewilligen.

Die Einsprechenden haben nach der Einspracheverhandlung die Anträge 2, 3 und 4 zurückgezogen bzw. sich mit Eingabe vom 6. November 2010 wie folgt geäußert:

2. Der Antrag 2 ist insofern erledigt, als die darin verlangten Berichte zur Verfügung gestellt wurden.
3. Es wird insofern auf Antrag 3 verzichtet, als nicht daran festgehalten wird, die Auflage mit den kompletten Akten (gemäss Antrag 2) zu wiederholen. Es wird aber festgehalten, dass das Verfahren insgesamt schwere Verfahrensfehler aufweist.
4. Auf Antrag 4 (Kosten) kann insofern verzichtet werden, als die Kosten in allen Instanzen gemäss Gesetz zu verlegen sind. Gemäss Protokoll haben die Einsprecher im Einspracheverfahren keine Kosten zu tragen.

Behandlung der einzelnen Einsprachpunkte

1. *Einsprachefrist und Einsprachebefugnis*

Begründung der Einsprechenden

Die Einsprachefrist ist eingehalten. Die Einsprechenden sind zur Einspracheerhebung legitimiert.

Erwägungen des Gemeinderats

Zur Einsprache berechtigt sind Personen, die an der Änderung des aufgelegten Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben (§ 207 Abs. 1 lit. a PBG). Ein schutzwürdiges Interesse hat, wer mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Masse als jedermann, besonders und unmittelbar berührt ist. Das trifft bei den unmittelbaren Nachbarn der zur Einzonung vorgesehenen Fläche ohne weiteres zu. Da die Einsprache gemeinsam eingereicht worden ist, ist nicht mehr im Einzelnen abzuklären, ob die Einsprachebefugnis bei sämtlichen Einsprechenden zu bejahen ist. Damit ist auf die rechtzeitig eingereichte Einsprache einzutreten.

2. Auflageakten unvollständig

Begründung der Einsprechenden

Mit Entscheid Nr. 459 vom 22. April 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Luzern die Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements betreffend Landhauszone nicht genehmigt. In diesem Entscheid werden 4 Berichte erwähnt:

- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 25. August 2005
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 30. Januar 2006
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 20. April 2007
- Amtsbericht der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) vom 17. Dezember 2007

Keines dieser Dokumente ist in den Auflageakten enthalten. Dies wäre aber zwingend nötig, um den Einsprechern und auch den Entscheidungsorganen (Gemeinderat, Einwohnerrat) eine Prüfung und Auseinandersetzung mit allen relevanten Argumenten und Entscheidungsgrundlagen zu ermöglichen, wie dies im regierungsrätlichen Beschwerdeentscheid vom 22. April 2008 verlangt wird. In den Auflageakten fehlt auch der aktuelle Vorprüfungsbericht des BUWD vom 23. September 2008. Die Einsprecher wollen sich mit den Ausführungen detailliert auseinandersetzen und prüfen, inwieweit und aus welchen Gründen eine Neubeurteilung erfolgte.

Die Auflageakten sind somit unvollständig, was einen formellen Mangel darstellt. Die Auflage muss wiederholt werden, und die Einsprecher verlangen die Zustellung der vorerwähnten Berichte.

Erwägungen des Gemeinderats

In der Publikation der öffentlichen Auflage ist darauf hingewiesen worden, dass die Planunterlagen und der Vorprüfungsbericht öffentlich aufliegen (vgl. Kantonsblatt Nr. 11 vom 20. März 2010 S. 833). Wie die Einsprechenden richtig festgestellt haben, fehlte das Auflageexemplar des Vorprüfungsberichts des BUWD vom 23. September 2008, das folglich ersetzt werden musste. Dieser Vorfall ist bedauerlich. Der Vorprüfungsbericht ist den Einsprechenden nachträglich zugestellt worden.

Der Entscheid des Regierungsrats vom 22. April 2008 befand sich zur Orientierung bei den Auflageakten, nicht aber die 4 in der Einsprache aufgeführten Berichte. Diese sind den Einsprechenden ebenfalls nachträglich zugestellt worden.

Zwingend aufzulegen sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement bzw. die darin vorgesehenen Änderungen (vgl. §§ 22 Abs. 3 und 61 Abs. 1 PBG). Selbstverständlich ist es zweckmässig, auch weitere Dokumente beizulegen, hier den Vorprüfungsbericht, den Planungsbericht und den seinerzeitigen Entscheid des Regierungsrats. Fehlt ein Dokument in den Auflageakten oder will in weitere sachbezügliche Akten Einsicht genommen werden, wird in der Regel mit den zuständigen Personen der Dienststelle Bau und Umwelt noch vor Ort Kontakt aufgenommen. Das ist hier nicht erfolgt. Jedoch sind die Dokumente nachträglich allen Einsprechenden zugestellt worden mit dem Hinweis, dass man sich dazu schriftlich oder mündlich an der Einspracheverhandlung äussern könne.

Bei dieser Sachlage ist die Planaufgabe nicht zu wiederholen. Insbesondere ist das rechtliche Gehör der Einsprechenden gewahrt worden.

Die Rügen der Einsprechenden bezüglich Auflageakten und Wiederholung der Auflage betreffen verfahrensrechtliche Fragen. Auf Grund der nach der Einspracheverhandlung eingereichten Eingabe vom 6. November 2010 können die Anträge 2 und 3 der Einsprechenden in weiten Teilen als gütlich erledigt gelten. Soweit das nicht der Fall ist, sind die Anträge 2 und 3 abzuweisen.

3. Erschliessungsrichtplan nicht nachgeführt

Begründung der Einsprechenden

Der Erschliessungsrichtplan ist nicht nachgeführt. Die Auflage ist unvollständig und damit formell mangelhaft.

Im Planungsbericht vom 26. Februar 2010 wird ausgeführt, im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2006 seien im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan die notwendigen Verkehrsmassnahmen im Gebiet Ober-Wolfisbühl aufgezeigt, jedoch aufgrund der Ablehnung der Einzonung wieder gestrichen resp. zurückgestellt worden.

Im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan 2007 (gemäss Website Gemeinde Emmen) gilt das Gebiet als unerschlossene Bauzone. Das heisst nichts anderes, als dass es zu einer Neuauflage dieses Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans kommen muss, der die Details der Erschliessung aufzeigt. Es geht um die Wasserversorgung und die Strassenerschliessung. Beide Themen haben Auswirkungen auf die Einsprecher und können Mehrkosten verursachen. Diese Fragen wurden bereits anlässlich der Zonenplanrevision 2006/2007 aufgeworfen und sind nicht beantwortet. Sie sind im Rahmen des laufenden Verfahrens zu klären und die Einsprecher behalten sich vor, zur gegebenen Zeit auch dazu Stellung nehmen zu können.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Ortsplanungsrevision 2006 wurde im Mai/Juni 2006 öffentlich aufgelegt, darunter die damals vorgesehene Einzonung Ober-Wolfisbühl (vgl. Publikation im Kantonsblatt Nr. 21 vom 27. Mai 2006 S. 1302f.). Gleichzeitig wurde das Mitwirkungsverfahren für den Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2006 durchgeführt (vgl. Publikation im Kantonsblatt Nr. 21 vom 27. Mai 2006 S. 1302). Das Gebiet Ober-Wolfisbühl war Gegenstand dieses Richtplan-Entwurfs.

Am 13. Juni 2007 unterbreitete der Gemeinderat den Bericht und Antrag 21/07 betreffend Erlass des Erschliessungsrichtplans 2007. Darin wurde in Kapitel 4 (Seite 3) darauf hingewiesen, dass verschiedene Einsprecher die Nicht-Einzonung Ober-Wolfisbühl beantragt haben. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sei nicht gegeben, und die Erschliessung sei ungenügend. Die Erschliessungskosten für die Wasserversorgung seien unverhältnismässig. Der Gemeinderat hielt dazu fest, dass der Antrag der damaligen Einsprechenden mit der (vom Gemeinderat beantragten) Nichteinzonung erledigt sei. Entsprechend wurde in Kapitel 5 (S. 4) ausgeführt, dass die Massnahme E14 Wohnzone Ober-Wolfisbühl entfalle.

In der Folge beschloss der Einwohnerrat am 3. Juli 2007 auf Antrag der Bau- und Verkehrskommission, in Ober-Wolfisbühl eine Landhauszone auszuscheiden. Entsprechend wurde am gleichen Tag eine der

Einzonung entsprechende Ergänzung des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans beschlossen (vgl. Protokoll Nr. 370 der Sitzung des Einwohnerrats vom 3. Juli 2007 S. 53).

Mit Entscheid vom 22. April 2008 hat der Regierungsrat die Landhauszone Ober-Wolfisbühl aus formellen Gründen nicht genehmigt. In der Zwischenzeit ist nun die öffentliche Auflage der Landhauszone erfolgt. Dagegen war es nicht notwendig, den Teil Ober-Wolfisbühl des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans erneut öffentlich aufzulegen bzw. hierfür erneut das Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die Aussagen des Richtplans bezüglich Strasse, Kanalisation und Wasser treffen sowohl für die ursprünglich vorgesehene Wohnzone W2 wie auch für die nun geplante Landhauszone L2 zu. Dass die einzuzonende Fläche heute etwas grösser und lagemässig etwas anders ist, hat keine Auswirkungen auf den Richtplaninhalt.

4. Privatrechtliche Baubeschränkung

Begründung der Einsprechenden

Im Grundbuchbeschrieb auf den Grundstücken Nr. 2153, 4242-4245 (Ober-Wolfisbühl 7, 13, 15) ist folgende Baubeschränkungs-Dienstbarkeit als Recht eingetragen: "Auf dem der Verkäuferin verbleibenden Teil des Grundstücks Nr. 906 können - 40 m dem bestehenden Strässchen entlang - westlich der an den Käufer übergehenden Parzelle Nr. 2153 höchstens Einfamilienhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 8 m über Grund erstellt werden. Diese Baubeschränkung ist im Grundbuch zu Lasten Nr. 906 und zu Gunsten Nr. 2153 einzutragen."

Diese privatrechtliche Baubeschränkung überlagert das öffentliche Recht. Gemäss neu Art. 9a des BZR dürfen in der Landhauszone 2 Vollgeschosse und - sofern das UG nicht sichtbar ist - ein Dachgeschoss realisiert werden. Im nordwestlichen Teil des zur Umzonung beantragten Grundstücks fällt das Gelände ab, sodass die Bauwilligen dort den Wunsch haben werden, das Gebäude so weit wie möglich anzuheben. Damit ist ein Konflikt mit der privatrechtlichen Baubeschränkung vorprogrammiert.

Art. 9a BZR lässt Bauten zu, die wegen der privatrechtlichen Baubeschränkung nicht realisiert werden können, was rechtswidrig und unzweckmässig ist.

Erwägungen des Gemeinderates

Aus den öffentlichrechtlichen Vorschriften ergibt sich die zulässige Höhe von Bauten in der Landhauszone. Es handelt sich um Maximalvorschriften. Es ist durchaus zulässig, den Maximalrahmen nicht auszuschöpfen.

Die von den Einsprechenden geltend gemachte Dienstbarkeit gehört zum privaten Recht. Die Auslegung solchen Rechts ist Sache des Zivilrichters. Die Beteiligten können solche Dienstbarkeiten später ändern oder auf die Ausübung eines Rechts verzichten.

Im Rahmen des vorliegenden Einzonungsverfahrens genügt die Feststellung, dass die geltend gemachte Dienstbarkeit nicht ein Bauverbot, sondern bloss eine Baubeschränkung darstellt. Die privatrechtliche Dienstbarkeit stellt damit kein Element dar, das die Verfügbarkeit des Bodens für eine Überbauung grundsätzlich in Frage stellt.

5. Mangelnde Erschliessung

Begründung der Einsprechenden

Das Grundstück Nr. 906 ist weder rechtlich noch tatsächlich genügend erschlossen.

Im Planungsbericht vom 26. Februar 2010 wird ausgeführt, die Erschliessung des gesamten Gebietes (Ober- und Under-Wolfisbühl) erfolge über eine Erschliessungsstrasse entlang der westlichen Zonengrenze. Gleichzeitig wird aber auch festgehalten, dass auch eine Erschliessung über die bestehende Ober-Wolfisbühl-Strasse möglich wäre. Auf dem Plan für die öffentliche Auflage ist eine Verbreiterung der Ober-Wolfisbühl-Strasse auf 5 m eingetragen. Offenbar wird die Erschliessung der Landhauszone mittels einer Ringstrasse ganz oder teilweise über die Ober-Wolfisbühl-Strasse in Erwägung gezogen.

Es ist klarzustellen, dass die Ober-Wolfisbühl-Strasse für die Erschliessung nicht zur Verfügung steht. Die Anstösser wollen keinen zusätzlichen Verkehr auf diesem Strässchen, das nur einspurig befahren werden kann und an seiner Kapazitätsgrenze angelangt ist. Das Grundstück Nr. 906 verfügt auf dieser Strasse nur über ein landwirtschaftliches Fahrwegrecht.

Die Grundstücke der beabsichtigten Landhauszone müssten somit alle auf einem Umweg von Westen her erschlossen werden. Sinnvoll und zweckmässig ist das nicht. Es muss also befürchtet werden, dass der Druck auf die Ober-Wolfisbühl-Strasse zunehmen wird, da erfahrungsgemäss immer der kürzeste Weg gesucht wird.

Erwägungen des Gemeinderates

Den Bedenken der Einsprechenden ist Rechnung zu tragen. Die bestehende Strasse Ober-Wolfisbühl ist im Bereich der neuen Landhauszone auf einer Länge von 25 m nicht einzuzonen, sondern in der Landwirtschaftszone zu belassen. Damit ist auch klar gestellt, dass die neue Bauzone nicht über die Strasse Ober-Wolfisbühl im Norden, sondern über eine neue Erschliessungsstrasse im Süden zu erschliessen ist. Denn Bauzonen dürfen nicht über eine Landwirtschaftszone erschlossen werden.

6. Verstösse gegen den Richtplan des Kantons Luzern

Begründung der Einsprechenden

Gemäss § 20 Abs. 2 PBG hat der Regierungsrat bei der Genehmigung eines kommunalen Zonenplans Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu überprüfen. Die Verpflichtung, übergeordnete Erlasse und Richtpläne zu beachten, gilt selbstverständlich bereits auf der kommunalen Stufe und der Regierungsrat seinerseits ist an seine eigenen Vorgaben bei der Prüfung und Genehmigung einer kommunalen Ortsplanung gebunden.

Der Luzerner Kantonsrat hat im März 2010 einen neuen kantonalen Richtplan verabschiedet. Dieser ist zwar vom Bundesrat noch nicht genehmigt worden, hat aber trotzdem für die hängigen Revisionsverfahren uneingeschränkte Wirkung. Das vorliegende Umzonungsbegehren verstösst vielfach gegen die klaren Forderungen des Richtplan-Textes:

a) Gemäss raumordnungspolitischer Zielsetzung (Z2-1) strebt der Kanton mit raumplanerischen Instrumenten einen sparsamen Umgang mit dem Boden als knappem Gut an. Der Trend zur weiteren Siedlungsausdehnung soll abgebremst und der Bauzonenflächenzuwachs reduziert werden. Die

Siedlungsentwicklung soll nach innen gefördert werden. Diese Ziele sollen mittels Durchsetzung von Siedlungstrennräumen und einer strikten Begrenzung von Einzonungen erreicht werden (Richtplan 2009, S. 19, 61 ff.).

Dieser Grundsatz ist vorliegend verletzt, wenn die Siedlungsentwicklung an der äussersten Peripherie der Siedlung in den Naherholungs- und Landschaftsraum hinein erfolgt, und gleichzeitig im Siedlungsraum noch zahlreiche Reserven bestehen. Der Grundsatz ist weiter dadurch verletzt, dass das Gebiet des vorliegenden Einzonungsantrages nicht einmal den Siedlungstrennraum gemäss Richtplankarte respektiert. Wenn die kantonale Dienststelle davon spricht, das Gebiet liege im Unschärfbereich des Siedlungstrennraumes, soll damit kaschiert werden, dass eigentlich eine unzulässige Einzonung verlangt wird.

Die Einzonung im Ober-Wolfisbühl strapaziert die Trennung zur Landwirtschaftszone. Sie erhöht den Siedlungsdruck auf anstossende Landwirtschaftsbetriebe (z.B. Schluchenhof) und fördert zukünftige Immissionsklagen (z.B. gegenüber dem Betrieb Winterbüel).

b) Gemäss raumordnungspolitischer Zielsetzung (Z4-1) sollen u. a. die Qualitäten und Charaktere der verschiedenen wertvollen und schönen Landschaftsräume erhalten bleiben. Dieser Grundsatz ist vorliegend verletzt, wenn eine auch in den kommunalen Leitsätzen als besonders erhaltenswert erkannte Landschaft, ein intakter Naherholungsraum zur schrittweisen Überbauung freigegeben wird und damit eine neue Geländekammer und Klimazone angetastet werden.

c) Gemäss raumordnungspolitischer Zielsetzung (Z4-2) sollen ausreichend Flächen an geeignetem Kulturland, insbesondere auch Fruchtfolgeflächen, erhalten werden. Dieser Grundsatz ist verletzt, indem mit dieser Einzonung die gesamten vom Kanton Luzern zu erhaltenden Fruchtfolgeflächen (27'500 Hektaren) um mindestens eine halbe Hektare sinken würden.

d) Gemäss Koordinationsaufgabe Siedlung (S1-4) sollen die Gemeinden bei (Teil-) Revisionen der Nutzungsplanung Nachweise über die unüberbauten Bauzonen, den Stand ihrer Erschliessung und die Verfügbarkeit der Bauzonen ermitteln und darauf basierend die Bauzonenkapazitäten, die Verdichtungsreserven und den künftigen Bedarf an Bauzonen ermitteln. Solche Überlegungen und Nachweise wurden von der Gemeinde Emmen weder bei der Ortsplanungsrevision 2006/2007 noch beim vorliegenden Einzonungsantrag vorgenommen. Sie sind jedenfalls nicht aktenkundig. Die beantragte Einzonung ist daher rechtswidrig.

e) Gemäss Koordinationsaufgabe Siedlung (S1-5) dürfen die Gemeinden Erweiterungen von Bauzonen ohne kompensatorische Auszonungen nur bei kumulativer Erfüllung von detaillierten Anforderungen vornehmen. Die Anforderungen gemäss Richtplan sind vorliegend weder dokumentiert noch nachgewiesen und sie liegen offenkundig nicht vor.

f) Mit der vorliegenden Schaffung einer Landhauszone soll eine exklusive Wohnlage für einkommens- und vermögensstarke Bevölkerungskreise geschaffen werden. Der Kanton will solche Zonen nicht ungeordnet den Gemeinden überlassen, sondern nach Massgabe des Richtplans in einem regionalen Konzept koordinieren. Gemäss Koordinationsaufgabe Siedlung (S5-2) soll ein regionales Konzept für die Ausscheidung exklusiver Wohnlagen folgende Anforderungen erfüllen: Einordnung in die regionale Entwicklungsstrategie, Nachweis der Nachfrage, Rahmenbedingungen für die Nutzungsplanung (Zonenplan, Bebauungsplan, Gestaltungsplan) und Verfügbarkeit.

Diese Anforderungen gemäss Richtplan sind vorliegend in keiner Weise dokumentiert oder nachgewiesen und sie liegen offenkundig nicht vor. Eine Einordnung in ein regionales Konzept ist nicht gegeben. Auch kommunal wurde nicht geprüft, welche Gebiete in der Gemeinde Emmen sich für eine solche exklusive Wohnlage eignen und welche in der Güterabwägung der zu beurteilenden Interessen am besten abschneiden. Eine Gestaltungsplanpflicht ist nicht vorgesehen, was dem Richtplan klar widerspricht. Der Einzonungsantrag Ober-Wolfisbühl erfolgt isoliert und konzeptlos.

Erwägungen des Gemeinderates

Änderungen der Ortsplanung unterliegen der Vorprüfung durch das zuständige Departement; die Pläne und Vorschriften werden dabei auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen überprüft (§§ 19 Abs. 1 und 20 Abs. 2 PBG).

Vorliegend hat das BUWD in seinem Vorprüfungsbericht vom 23. September 2008 die Recht- und Zweckmässigkeit im Grundsatz bejaht. Damit darf vorab festgestellt werden, dass die Einzonung Ober-Wolfisbühl im Planungsermessen der Gemeinde liegt.

Zu den einzelnen Vorbringen betreffend den kantonalen Richtplan ist noch folgendes zu bemerken:

- a) Im Kantonalen Richtplan ist im Gebiet Ober-Wolfisbühl ein Siedlungstrennraum dargestellt. Die Abgrenzung ist im Richtplan mit einer Signatur schematisch vorgenommen. Es ist der Gemeinde überlassen, im Zonenplan parzellenscharfe Abgrenzungen zu ziehen.
- b) Die einzuzonende Fläche ist flächenmässig nicht sehr gross. Der bestehende Landschaftsraum wird dadurch nicht wesentlich tangiert.
- c) Bezüglich der Fruchtfolgefleichen FFF wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Ziffer 7 verwiesen.
- d) Gemäss Wegleitung der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) zum Ortsplanungsverfahren vom März 2008 (Ziffer 4.2 S. 11) ist die Übersicht über den Stand der Erschliessung und der Überbauung der Bauzonen sowie der Verfügbarkeit der unüberbauten Bauzonen bei Gesamtrevisionen und in der Regel bei komplexen Teilrevisionen einzureichen. Solche Unterlagen sind im vorliegenden Fall nicht gefordert worden und auf Grund der konkreten Umstände auch nicht nötig.
- e) Die mit der Landhauszone Ober-Wolfisbühl sich ergebende Zonenerweiterung der Wohnzone – rund 1.1 ha – ist minimal verglichen mit den bestehenden Zonen (rund 350 ha Wohn- und Mischzonen, gut 160 ha Industrie- und Gewerbezone, gut 110 ha Zone für öffentliche Zwecke, rund 35 ha Sport- und Freizeitanlagen sowie 7 ha Grünzone). Mit der neuen Einzonung wird das Zonenfassungsvermögen um ca. 20 Einwohner steigen. Angesichts dieser Umstände ist im Vorprüfungsbericht des BUWD die Prüfung von kompensatorischen Auszonungsmöglichkeiten zu Recht nicht gefordert worden.
- f) Der neue kantonale Richtplan fordert ein regionales Konzept für die Ausscheidung exklusiver Wohnlagen. Die entsprechenden Arbeiten sind unseres Wissens bis jetzt nicht aufgenommen worden. Es ist anzunehmen, dass dies erst nach der Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat geschehen wird. Bei dieser Arbeit wird sich zeigen, ob Ober-Wolfisbühl überhaupt zu den "exklusiven Wohnlagen" gemäss Richtplan zu zählen ist.

7. Verstoss gegen die Pflicht zur Einhaltung von Fruchtfolgefleichen

Begründung der Einsprechenden

Gemäss Art. 26 ff. Raumplanungsverordnung RPV ist das als Fruchtfolgefleiche (FFF) bezeichnete Land ungeschmälert zu erhalten. Die Kantone haben gemäss Art. 30 RPV den Auftrag dafür zu sorgen, dass Fruchtfolgefleichen der Landwirtschaftszone zugeteilt werden und bleiben. Der Regierungsrat des Kantons Luzern weist stetig darauf hin, dass die Fruchtfolgefleichen in den letzten Jahren dezimiert wurden und dass der Kulturlandverlust dringend einzudämmen ist. Dies wurde im Bericht an den Grossen Rat über die Zielerreichung und die Wirkungen des kantonalen Richtplans 1998 (B 146 vom 2. Mai 2006, S. 21f., 26) klar ausgeführt. Auch im neuen kantonalen Richtplan 2009 wird das Bekenntnis zur Erhaltung der Fruchtfolgefleichen erneuert (S. 127).

Im Planungsbericht vom 26. Februar 2010 wird bei der Überschrift des Abschnitts Landwirtschaft / Fruchtfolgefleichen in einer Fussnote auf folgendes hingewiesen: "gemäss Auskunft des Landwirtschaftsbeauftragten der Gemeinde Emmen". Bei diesem Landwirtschaftsbeauftragten handelt es sich um Otto Bühlmann. Er ist gleichzeitig Präsident der Genossenschaft Oberwolfisbühl, Grundeigentümerin von Nr. 906, und Bewirtschafter des Landes, das einzuzont werden soll. Es ist absurd und verstösst gegen jedes Rechtsempfinden, wenn der einzunungswillige Grundeigentümer Gelegenheit erhält, sein eigenes Land zu qualifizieren (respektive zu disqualifizieren). Dass dafür kein unabhängiger Experte zugezogen wurde, ist unverständlich. Es liegt diesbezüglich ein qualifizierter Verfahrensfehler vor.

Die Ausführungen des Landwirtschaftsbeauftragten und einzunungswilligen Grundeigentümers sind auch inhaltlich falsch und können widerlegt werden. Insbesondere ist gemäss Richtplankarte offenkundig, dass nicht nur 700 m², sondern mindestens die Hälfte (von 11'998 m²) des zur Umzonung beantragten Gebietes als FFF ausgeschieden sind.

Erwägungen des Gemeinderates

Vorab ist festzuhalten, dass die im Planungsbericht vom 26. Februar 2010 enthaltenen Flächenangaben betreffend FFF nicht stimmen können. Aus dem kantonalen Richtplan wie auch aus der Bildschirmkarte der Dienststelle Landwirtschaft kann entnommen werden, dass mehr als die Hälfte des einzunenden Landes FFF darstellen.

Massgebend ist jedoch, dass im Rahmen der Vorprüfung seitens des BUWD keine Vorbehalte betreffend FFF gemacht worden sind.

Die Kantone verwalten die Bilanz der FFF. Sie sind verantwortlich, dass die vom Bund im Sachplan FFF zugewiesenen Kontingente nicht unterschritten werden. Dem neuen kantonalen Richtplan 2009 kann aus Kapitel L6 entnommen werden, dass die vom Bund geforderte Mindestfläche von 27'500 ha bisher sichergestellt werden konnte (2001: 27'974 ha; 2005: 27'914 ha). In anderen Kantonen, wie etwa Zürich oder Tessin, ist das nicht garantiert (vgl. dazu Bundesamt für Raumentwicklung, 10 Jahre Sachplan Fruchtfolgefleichen (FFF), 2003, S. 10 Tabelle 1).

8. Verstoss gegen Planungsgrundsätze

Begründung der Einsprechenden

Die üblichen, durch Gesetzgebung und Praxis gebotenen Grundsätze sind nicht eingehalten worden:

- a) Ohne Begründung sollen gegenüber dem ersten Versuch fast 1000 m² Land mehr eingezont werden. Zudem ist die Situierung verändert worden.
- b) Der Antrag für die Einzonung von Landwirtschaftsland im Naherholungsraum Ober-Wolfisbühl erfolgt entgegen der Empfehlung des kommunalen Fachgremiums, der beratenden Ortsplanungskommission.

Nach den Grundsätzen des Strategiepapiers Charta Emmen, an denen sich der vorliegende Einzonungsantrag zu messen hat, kann der Grundsatzentscheid, nämlich die Frage, ob ein bisher intakter, peripherer Landschaftsraum, der sich bestens für die landwirtschaftliche Nutzung eignet, zur Überbauung freigegeben werden soll, nicht ohne umfassende Grundlagenarbeit gefällt werden. Diese Grundlagenarbeit würde bedingen, dass der Bedarf und die Reserven an Bauland in allen Kategorien über die ganze Gemeinde hinweg analysiert und bewertet würden. Es besteht aber keine diesbezügliche Gesamtschau und es wurden keine Überlegungen angestellt, ob die Umzonung von Landwirtschaftsland - wenn diese denn zu verantworten ist - am richtigen Ort erfolgt. Das zeigt sich gravierend beim Vergleich mit dem ebenfalls für eine Teilfläche umzonungswilligen Grundeigentümer und Landwirt des Hofes Under-Wolfisbühl. Eine partielle Umzonung im Bereich Under-Wolfisbühl würde eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebiets darstellen, ohne dass ein bisher unangetasteter Naherholungsraum beeinträchtigt werden müsste.

Anlässlich der Ortsplanungsrevision 2006/2007 gab es verschiedene andere Einzugsbegehren in unmittelbarer Nähe (Wohlfahrtsstiftung der Gebr. Brun AG, Schönbühlring / Anliker AG, Schluchenmoos), die abgelehnt respektive zurückgestellt wurden. Im ersteren Fall (Schönbühlring) hatte der Gemeinderat im Bericht und Antrag 10/06 für die zweite Lesung im Einwohnerrat ausgeführt: "Das Grundstück ist Teil des Naherholungsgebietes und deshalb als Bauland unantastbar". Welche Wertung nehmen Gemeinderat und Einwohnerrat hier vor, wenn eine solche Aussage für das Gebiet Schönbühl, aber nicht auch für das Gebiet Ober-Wolfisbühl gelten soll?

Die Aussagen im Planungsbericht vom 26. Februar 2010 über das Fassungsvermögen der Gemeinde Emmen sind ungenügend. Eine Gesamtschau und strategische Überlegungen zur Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Emmen fehlen beim vorliegenden Einzonungsantrag gänzlich, was rechtswidrig und unzweckmässig ist.

- c) Das Argument der Nachfrage rechtfertigt nicht, allgemeine Planungsgrundsätze ausser acht zu lassen. Der Hunger nach Einfamilienhausland ist überall gross und die Nachfrage ist enorm. Die Gemeinde muss die natürlichen Grenzen des Wachstums zugunsten der bestehenden Qualität erkennen und wahren.
- d) Der Landschaftsraum ist zu erhalten und die Siedlungsentwicklung nach innen ist zu konzentrieren. Mit dem Argument, eine neue attraktive Wohnzone direkt beim Naherholungsgebiet und der natürlichen Landschaftskammer zu schaffen, kann jeder zusätzliche Planungsschritt in die gleiche Richtung gerechtfertigt werden. Tatsache ist, dass das Naherholungsgebiet wesentlich beeinträchtigt wird und dass

mit einer asymmetrischen Einzonung nächste Einzonungen vorprogrammiert sind. Die beabsichtigte Einzonung ist der Anfang vom Ende des Naherholungsgebietes Ober-Wolfisbühl.

Erwägungen des Gemeinderates

In Ortsplanungsverfahren entscheiden letztlich weder der Gemeinderat noch die Ortsplanungskommission, sondern der Einwohnerrat und, sofern ein Referendum ergriffen wird, die Stimmberechtigten. Einerseits ist damit eine Planung demokratisch legitimiert. Andererseits sind damit Planungsentscheide stets auch politische Entscheide.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2006/2007 hat der Einwohnerrat letztlich die Ausscheidung einer Landhauszone beschlossen. Gegen den Planungsbeschluss vom 3. Juli 2007 ist kein Referendum ergriffen worden. Der Regierungsrat hat die Landhauszone mit Entscheid vom 22. April 2008 aus formellen Gründen nicht genehmigt.

Bei dieser Situation erachtete der Gemeinderat als richtig, den auf Gemeindeebene demokratisch gefassten Beschluss zu beachten. Die Landhauszone Ober-Wolfisbühl wurde überprüft, zur Vorprüfung eingereicht und öffentlich aufgelegt. Damit sind die vom Regierungsrat beanstandeten Mängel behoben, und der Einwohnerrat sowie allenfalls die Stimmberechtigten können nun erneut entscheiden.

Das BUWD hat in seinem Vorprüfungsbericht festgehalten, dass die Ausscheidung einer Landhauszone Ober-Wolfisbühl recht- und zweckmässig ist. Der Entscheid darüber liegt damit im kommunalen Planungsermessen der Gemeinde Emmen. Damit besteht auch ein Ermessen darüber, welchen raumplanerischen Grundsätzen bei der Interessenabwägung der Vorzug gegeben wird.

Zu den von den Einsprechenden vorgebrachten Begründungen ist zudem noch folgendes zu bemerken:

- a) Die zur Einzonung vorgeschlagene Mehrfläche und die etwas veränderte Lage der Landhauszone sind nicht von entscheidender Bedeutung.
- b) Die Ortsplanungskommission berät den Gemeinderat. Entscheidend sind die Beschlüsse des Einwohnerrates und gegebenenfalls der Stimmberechtigten.
- c) Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird eine Pendenz der Ortsplanungsrevision 2006/2007 erledigt. Der Einwohnerrat hat damals eine intensive Diskussion über Pro und Kontra geführt und sich für eine Einzonung entschieden. Dies ist zu respektieren. Gleichzeitig gilt es auch zu relativieren. Im Verhältnis zur Grösse des eingezonten Gebietes in Emmen ist die zur Einzonung vorgesehene Fläche von rund 12'000 m² nicht von entscheidender Bedeutung. Analoges gilt für das Zonenfassungsvermögen. Im Rahmen der angestrebten Einzonung Unter-Wolfisbühl hat sich gezeigt, dass auch hier gegen eine Einzonung opponiert wird.
- d) Die Nachfrage und damit auch der Bedarf spielen in der Nutzungsplanung eine grosse Rolle. Mit der Schaffung der relativ kleinen Landhauszone Ober-Wolfisbühl werden keine nachteiligen Präjudizien bezüglich Landschaftsschutz und Naherholung geschaffen.

9. Verstoss gegen Charta Emmen und gegen Legislaturprogramm des Gemeinderates

Begründung der Einsprechenden

Gemäss Art. 1 BZR sind bei Planungen und Bewilligungen die Ziele und Grundsätze der Charta Emmen zu beachten. Dazu gehört auch der schonende Umgang mit den prägenden Landschaftsräumen Reuss/Emme, Rotbach/Hüslenmoos/Rottertswil und Riffig/Wolfisbühl. Diese Bestimmung wurde erst im Rahmen der Teilrevision 2006/2007 ins BZR übernommen. Sie wurde im Begleitbericht als grundlegende Bestimmung bezeichnet.

Im Legislaturprogramm des Gemeinderates 2008-2012 wird unter dem Obertitel "Nachhaltiger Umgang mit Landschaftsräumen" ausgeführt: "Der Umgang mit den prägenden Landschaftsräumen Reuss-Emme, Rotbach-Hüslenmoos-Rottertswil, Riffig-Wolfisbühl und Waltwil erfolgt schonungsvoll."

Die vorliegend beantragte Umzonung eines ausdrücklich als schützenswerter Landschaftsraum erkannten und deklarierten Gebiets ist weder schonend noch nachhaltig. Der möglichen Ansiedlung einiger Vermögenden wird potentiell ein prägender Landschaftsraum geopfert. Das ist nicht verhältnismässig und bei einer korrekten Güterabwägung nicht zu rechtfertigen.

In der Gemeinde Emmen ist in den letzten Jahren viel Freiraum innerhalb des Siedlungsraums verschwunden und überbaut worden. Umso wichtiger ist es, die Naherholungsräume am Rande der Siedlungsräume zu erhalten und die Ausdehnung der Zersiedelung immer wieder in den Landschaftsraum hinein zu stoppen.

Erwägungen des Gemeinderates

Es wird auf die obigen Erwägungen des Gemeinderates zu den Planungsgrundsätzen (Ziffer 8) verwiesen.

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die hier vorgesehene Einzonung eine relativ kleine Fläche betrifft. Die Auswirkungen auf den Landschaftsraum Wolfisbühl sind nicht prägend.

10. Weitere Hinweise

Im Ortsplanungsverfahren werden bei der Behandlung von Einsprachen weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen (vgl. § 212 Abs. 2 PBG).

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

1. Dem Antrag 1 der Einsprechenden ist insoweit zu entsprechen, als die Fläche der bestehenden Strasse Ober-Wolfisbühl nicht der Landhauszone zugewiesen wird, sondern in der Landwirtschaftszone verbleibt. Im Übrigen wird der Antrag 1 abgewiesen.
2. + 3. Soweit die Anträge 2 und 3 nicht gütlich erledigt sind, werden diese abgewiesen.
4. Dem Antrag 4 ist entsprochen, indem für die Behandlung der Einsprache weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen werden.

5 Stellungnahme des Gemeinderates zur Umzonung

Der Gemeinderat will den Entscheid des Einwohnerrats zur Umzonung anlässlich der 2. Lesung über die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements vom 3. Juli 2007 respektieren und legt deshalb eine Vorlage mit Genehmigungsantrag für die Umzonung Ober-Wolfisbühl vor.

6 Antrag

Gestützt auf vorliegenden Bericht und Antrag unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Ober-Wolfisbühl.
2. Genehmigung der Änderung des Bau- und Zonenreglements durch die neuen Art. 4 Ziff. 1c und Art. 9a.
3. Gutheissung der Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes insoweit, als das einzuzonende Gebiet Ober-Wolfisbühl der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 37 Abs. 2 BZR unterstellt und im Zonenplan entsprechend umrandet wird. Abweisung des übrigen Teils der Einsprache.
4. Gutheissung der Einsprache der Eingabesteller gemäss Ziffer 4.2 insoweit, als die Fläche der bestehenden Strasse Ober-Wolfisbühl nicht der Landhauszone zugewiesen wird, sondern in der Landwirtschaftszone verbleibt. Abweisung des übrigen Teils der Einsprache, soweit diese nicht gütlich erledigt worden ist.
5. Erledigterklärung der zurückgezogenen Einsprache der Genossenschaft Oberwolfisbühl.
6. Die Teiländerung des Zonenplans der Gemeinde Emmen und die Änderung des Bau- und Zonenreglements sind dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
7. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
8. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, den 19. Januar 2011

Für den Gemeinderat:

Urs Dickerhof
Vizepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Teiländerung Zonenplan und Bau- und Zonenreglement Oberwolfisbühl (GB-Nr. 906) 1:200

Die Einsprache und die dazugehörigen Unterlagen liegen beim Departement Bau und Umwelt zur Einsichtnahme für die Mitglieder des Einwohnerrates auf.