



Gemeinde  
EMMEN

Gemeinderat

## *37/10 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*



*betreffend*

*Teiländerungen des Zonenplans der Gemeinde Emmen im Gebiet Grünmatt sowie der dazugehörige Bebauungsplan*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Einleitung**

Bereits im Jahre 1998 wurde von den Grundeigentümern der Grundstücke Nr. 3442 (CKW), Nr. 3443 (G. Schnyder AG) und Nr. 450 (V. Suter) erstmals ein Gesuch eingereicht, um diese drei Grundstücke von der Gewerbezone in eine Wohnzone umzuzonen. Das Umzonungsbegehren wurde mit der Attraktivität der Grundstücke für Wohnen begründet, da diese an das Naherholungsgebiet entlang der Reuss grenzen und abseits der stark befahrenen Seetalstrasse gelegen sind. Zudem verfügt die Gemeinde Emmen in anderen Bereichen noch über genügend Arbeitsgebietsreserven.

Bald schlossen sich drei weitere Grundeigentümer, Grundstück Nr. 4094 (A. Breitenstein), Nr. 4067 (Truck AG) und Nr. 626 (Kooperation Emmen) diesem Gesuch an. Erstmals wurde die Zonenplanänderung im Gebiet Grünmatt, eine Umzonung von der Gewerbezone in eine zweigeschossige Wohnzone W2-V, im Januar 2001 öffentlich aufgelegt. Insgesamt gingen 5 Einsprachen gegen diese Zonenplanänderung ein. Grund dafür war die Unverträglichkeit der Gewerbebetriebe, welche ihre Tätigkeiten nicht ohne eine gewisse Lärmbelastung ausführen können, mit der neu zu schaffenden Wohnzone in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Aufgrund dieser Einsprachen wurde die Zonenplanänderung überarbeitet. Zusätzlich wurden im Juli 2007 ein Bebauungsplan zur Lösung der Lärmproblematik sowie ein Strassenplan, welcher die Erschliessung regeln sollte, öffentlich aufgelegt. Wiederum wurde gegen diese Planaufgabe Einsprache erhoben. In diesen Einsprachen wurde vor allem ein besseres Erschliessungskonzept gefordert. Auch die Lärmproblematik wurde aus Sicht eines Einsprechers nicht genügend gelöst.

Erneut wurde die Planaufgabe in wesentlichen Teilen überarbeitet, weshalb im April 2008 eine neue öffentliche Auflage notwendig wurde. Nebst einer Überarbeitung des Strassenplans wurde auch eine Änderung der Zone von der Gewerbezone in eine Wohnzone W3 anstelle einer Wohnzone W2-V festgelegt. Es hatte sich aufgrund verschiedener Gespräche mit möglichen Investoren gezeigt, dass die Wohnzone W3 an diesem Ort besser geeignet ist als die Wohnzone W2-V, welche vor allem für Reihenhäuser vorgesehen ist. Dieser Gebäudetypus erfreut sich nicht mehr einer grossen Nachfrage. Auch gegen diese Planaufgabe gingen 7 Einsprachen ein, welche ein komplett anderes Verkehrsregime forderten.

Der nun vorliegende Bericht und Antrag basiert auf der 4. Planaufgabe. In dieser erneuten Auflage im Dezember 2009 wurde gegenüber der Auflage vom April 2008 das Verkehrsregime komplett geändert und die Lärmschutz-Baulinie auf den Teil W/WG-3 erweitert. Wiederum sind insgesamt 3 Einsprachen gegen die Zonenplanänderung und 2 Einsprachen gegen den Bebauungsplan fristgerecht eingereicht worden. Diese Einsprachen werden im Kapitel 4 behandelt.

## **2 Umzonung / Bebauungsplan**

### **2.1 Umzonung**

Die Grundstücke Nr. 450, 3442, 3443, 4067 und 4094 mit einer Fläche von 29'770 m<sup>2</sup> sollen von der Gewerbezone (Gw) ES III (Empfindlichkeitsstufe III) in eine Wohnzone W3 ES II umgezont werden. Im südwestlichen Teil grenzt diese Zone an die Wohnzone W3, im nordwestlichen Teil an die bestehende Gewerbezone. Würde in diesem Areal eine ähnliche Wohnsiedlung entstehen wie bei der Rathausenstrasse (Wohnpark Reussmatt), so ergäbe dies ca. 11 Wohneinheiten mit insgesamt 132 Wohnungen.

Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanareals befindet sich das Grundstück 626 mit insgesamt 8'748 m<sup>2</sup>, welches von der Gewerbezone (Gw) ES III in die 3-geschossige Wohn-/Gewerbezone (W/Gw3) ES III umgezont werden soll. Mit dieser neuen Zoneneinteilung wird die Empfindlichkeitsstufe ES III wie bisher belassen.

### **2.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan bezweckt im Wesentlichen die Sicherstellung des ausreichenden Lärmschutzes zwischen Wohnen und angrenzenden Arbeitszonen und regelt die Groberschliessung. Zusätzlich werden die Einschränkungen für die Wohnzone W3 gemäss BZR Art. 9 Abs. 2 aufgehoben.

#### *Lärmschutzbestimmungen:*

Mit den Lärmschutzbestimmungen werden die Rahmenbedingungen für eine lärmschutzgerechte Siedlung festgelegt. Damit können die Konflikte zwischen den Arbeitszonen und der Wohnzone gelöst werden. Sie regeln, wo lärmempfindliche Räume angeordnet werden dürfen, wo eine Lärmschutzwand erstellt werden muss und legen zudem eine Etappierung fest.

#### *Erschliessung*

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr zum Bebauungsplanareal erfolgt einerseits über die Grünmattstrasse und andererseits über die Stichstrasse von der Buholzstrasse. Die Ausfahrt aus dem Areal erfolgt nur über die Stichstrasse. Mit diesem Verkehrsregime wird die Grünmattstrasse wesentlich entlastet, da seitens der neuen Überbauung diese Strasse nur im Einbahnverkehr befahren wird. Für die Stichstrasse musste ein Fuss- und Fahrwegrecht begründet werden, welches vorliegt. Somit ist die Erschliessung des Bebauungsplangebietes in rechtlicher Hinsicht gesichert.

Die Fussgängererschliessung erfolgt über die Wohnsiedlung Reusspark direkt zur Rathausenstrasse – diese Erschliessung wurde im Rahmen des Gestaltungsplans Reusspark gesichert. Die Grünmattstrasse ist eine Gemeindestrasse 3. Klasse. Eine Sanierung mit Aufweitung der Kreuzung Grünmatt-/Seetalstrasse und das Erstellen eines zusätzlichen Trottoirs im Bereich Allmendlistrasse – Bebauungsplanareal wird, sollte sich dies als unabdinglich erweisen, zu einem späteren Zeitpunkt und in einem separaten Verfahren behandelt. Aus strassenrechtlicher Sicht ist das Bebauungsareal genügend erschlossen.

### *Aufhebung der Einschränkungen W3 gemäss BZO Art. 9 Abs. 2*

Um dem Areal eine grösstmögliche Vielfalt an Bebauungsmöglichkeiten zu bieten, wurde die Einschränkung gemäss BZO Art. 9 Abs. 2, wonach in den Wohnzonen W3 und W4 alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser untersagt sind, in Art. 4 der Bebauungsplanvorschriften aufgehoben.

## **3 Vorprüfung**

Im Bericht vom 20. Juni 2005 teilte das kantonale Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement dem Gemeinderat mit, dass die vorgesehene Änderung des Zonenplans und der Bebauungsplan Grünmatt unter Berücksichtigung der angeführten Korrekturen, Auflagen und Hinweise recht- und zweckmässig ist. Unter Beachtung dieser Vorgaben können die Plan- und Reglementsanpassungen weiter bearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden.

Die Version 2009 der Zonenplanänderung und des Bebauungsplans Grünmatt benötigte laut Aussage der Dienststelle Raumplanung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements keine nochmalige Vorprüfung, da materiell aus Sicht des Kantons keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Version 2005 vorgenommen wurden.

## **4 Öffentliche Auflage / Einsprachen**

Der Bebauungsplan sowie die Teiländerung des Zonenplans (4. Planaufgabe) sind während 30 Tagen, vom 30. November bis 29. Dezember 2009, öffentlich aufgelegt worden. Insgesamt sind 3 Einsprachen gegen die Zonenplanänderung und 2 Einsprachen gegen den Bebauungsplan fristgerecht eingereicht worden. 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 allen Einsprechern Verhandlungen im Sinne der §§ 62 und 69 PBG geführt. Von den 5 Einsprachen konnten 3 gütlich erledigt werden.

Über die nicht gütlich erledigte Einsprache hat der Einwohnerrat Beschluss zu fassen (§§ 63 Abs. 1 und 69 PBG).

Die Einsprachen aus den ersten drei Auflagen wurden jeweils als erledigt betrachtet, da die eingeleitete Auflage und sowie die Einspracheverfahren abgebrochen und durch neue ersetzt wurden.

Einsprachen der Schläpfer Holzbau AG, Grünmattstrasse 12, 6032 Emmen, gegen die Zonenplanänderung und gegen den Bebauungsplan "Grünmatt"

Anträge der Einsprecherin:

1. Auf die Änderung im Zonenplan im Gebiet Grünmatt soll verzichtet werden.  
Auf den Bebauungsplan (Bebauungsplanänderung im Gebiet Grünmatt) soll verzichtet werden.
2. Der Umzonung des Teilgrundstückes Nr. 626 von der Gewerbezone (Gw) in die 3-geschossige Wohn-/Gewerbezone sowie der Umzonung (Teil-)Grundstücke Nrn. 448, 450, 3442, 3443, 4067 und 4094 GB Emmen von der Gewerbezone (Gw) in die dreigeschossige Wohnzone (W3) sei die Genehmigung zu verweigern.  
  
Die Grundstücke Nr. 448, 450, 626, 3442, 3443, 4067 und 4094 GB Emmen, sollen in der Gewerbezone (Gw) belassen werden.
3. Der motorisierte Verkehr soll nicht im Einbahnverkehr via die Grünmattstrasse in das geplante Wohnquartier geführt werden.
4. Die Gemeindestrasse sei in ihrem heutigen Zustand zu belassen.  
  
Die Grünmattstrasse solle weiterhin bei der Parzelle 2113 GB Emmen ihr Ende finden. Es solle dabei keinen Durchgang für Fussgänger zum geplanten Wohnquartier Grünmatt geben.

Begründung der Einsprecherin:

Zur Begründung ihrer Anträge wird von der Einsprecherin zusammengefasst folgendes vorgebracht:

1. Die verkehrsmässige Erschliessung der von der Gewerbezone in die Wohn-/Gewerbezone bzw. Wohnzone umzuzonenden und zum Perimeter des Bebauungsplans „Grünmatt“ gehörenden Grundstücke könne nicht wie vorgesehen im Einbahnverkehr über die Grünmattstrasse geführt werden. So sei es namentlich aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich, die Grünmattstrasse mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wie FahrradfahrerInnen und FussgängerInnen würden durch den bereits heute regen Gewerbeverkehr auf der Grünmattstrasse massiv gefährdet. Zudem sei ein Kreuzen von Last- und Personenwagen auf der Grünmattstrasse schon jetzt schwierig und künftig u.U. ausgeschlossen. Es komme hinzu, dass die Einmündung der Grünmattstrasse in die Seetalstrasse nicht noch mehr Verkehr aufnehmen könne.
2. Die mit der vorgesehenen Zonenplanänderung und dem projektierten Bebauungsplan verbundene Verlängerung der Grünmattstrasse schliesse die Entwicklung und Erweiterung ihres Betriebes aus. Die in unmittelbarer Nähe zu ihrem Grundstück Nr. 2113, GB Emmen, gelegenen freien Parzellen würden denn auch von der Grünmattstrasse beansprucht, so dass sie diese nicht mehr für eigene Zwecke verwenden könne. Überdies sei sie aus betrieblichen Gründen darauf angewiesen, dass ihr der an ihr Grundstück grenzende Teil der Grünmattstrasse weiterhin als

Abstell- und Manövrierfläche zur Verfügung stehe. Und um das unbefugte Betreten und Befahren ihres Areals künftig auszuschliessen, müsste sie das Grundstück Nr. 2113, GB Emmen, zusätzlich einfrieden, was weitere Erschwernisse für die unerlässlichen Transporte von und zu ihrem Betrieb mit sich bringe. Insgesamt erleide sie dadurch eine nicht akzeptable Betriebs- und Wettbewerbseinbusse.

3. Ihr Betrieb auf Grundstück Nr. 2113, GB Emmen, verursache vor allem Lärmimmissionen. Der Schutz vor diesen und auch vor weiteren Immissionen sei nicht bzw. nur ungenügend geregelt. Ausserdem sei damit zu rechnen, dass die BewohnerInnen des neuen Wohngebietes „Grünmatt“ in Zukunft Einsprachen gegen ihre nächsten Vorhaben einreichen und der Aufrechterhaltung ihres Betriebes auf Grundstück Nr. 2113, GB Emmen, opponieren würden.

Darauf und auf die weiteren Punkte, die die Einsprecherin in ihrer Begründung vorträgt, wird – soweit erforderlich – in den folgenden Erwägungen eingegangen.

#### Erwägungen des Gemeinderates:

1. Die Zonenplanänderung und der Bebauungsplan „Grünmatt“ hängen voneinander ab. Die Umzonung der zum Perimeter des Bebauungsplans „Grünmatt“ gehörenden Grundstücke ist denn auch Bedingung und Voraussetzung für das Inkrafttreten dieses Bebauungsplans (s. Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans „Grünmatt“). Wegen dieser Abhängigkeit wurden die Zonenplanänderung und der Bebauungsplan „Grünmatt“ in der gleichen Zeit öffentlich aufgelegt. Im grundsätzlich gleichen Verfahren wird zudem über den Beschluss und die Genehmigung der Zonenplanänderung und des Bebauungsplans „Grünmatt“ entschieden (§§ 61ff und § 69 PBG). Es rechtfertigt sich deshalb, die Bewilligungsverfahren i.S. Zonenplanänderung und Bebauungsplan „Grünmatt“ zu vereinigen (§ 42 VRG).
2. Nach § 207 Abs. 1 lit. a. PBG sind zur Erhebung von Einsprachen u.a. Personen befugt, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben. Als schutzwürdig gelten sowohl die rechtlich geschützten als auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Ein schutzwürdiges Interesse ist daher zu bejahen, wenn der Beschwerdeführer eine tatsächliche Benachteiligung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen will. Dem Nachbarn, d.h. dem Eigentümer eines benachbarten Grundstücks, wird in bau- und planungsrechtlichen Streitigkeiten grundsätzlich die erforderliche beachtenswerte nahe Beziehung zum Streitgegenstand und damit die Einsprache- und Beschwerdebefugnis zuerkannt. Dementsprechend ist die Einsprachebefugnis der Einsprecherin auch vorliegend im Grundsatz zu bejahen, wobei aber eine rügespezifisch, d.h. für jeden Einwand gesondert vorzunehmende Überprüfung ihrer Einsprachelegitimation vorbehalten ist (s. dazu: V 08 314 E. 3. b/aa) mit Hinweisen).

3. Die beabsichtigte Zonenplanänderung hat keine Einzonung, sondern die Umzonung von Grundstücken zum Inhalt, die bereits zu einer Bauzone, d.h. zur Gewerbezone gehören. Geplant ist denn auch, die sich heute in der Gewerbezone befindlichen Grundstücke in die dreigeschossige Wohn-/Gewerbezone (Teile von Grundstück Nr. 626, GB Emmen) bzw. in die dreigeschossige Wohnzone (Grundstücke Nrn. 450, 3442, 3443, 4067 und 4094, GB Emmen) umzuzonen. Diese Umzonung drängt sich zum einen deshalb auf, weil die betroffenen Grundstücke an das Naherholungsgebiet entlang der Reuss grenzen und abseits der stark befahrenen Seetalstrasse gelegen sind. Zum andern verfügt die Gemeinde Emmen in anderen Bereichen noch über genügende Arbeitsgebietsreserven. Dementsprechend hat das schon erfolgte kantonale Vorprüfungsverfahren ergeben, dass der geplanten Umzonung grundsätzlich zugestimmt werden könne (s. Vorprüfungsbericht des Baudepartementes vom 21.12.2000 Ziff. 1.2 und Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes vom 20.6.2005 lit. C.).
  
4. Folgerichtig (s. E. 3. oben) stellt die Einsprecherin nicht in Abrede, dass die zum Perimeter des Bebauungsplans "*Grünmatt*" gehörenden Grundstücke für eine Überbauung geeignet sind und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werden (Art. 15 RPG). Sie hält aber (sinngemäss) dafür, dass die vorgesehene Erschliessung dieser Grundstücke über die Grünmattstrasse keine für die geplante Wohnüberbauung hinreichende Zufahrt darstelle (s. Art. 19 Abs. 1 RPG).
  - 4.1 Vorauszuschicken ist, dass die beabsichtigte – strassenmässige – Erschliessung der zum Perimeter des Bebauungsplans "*Grünmatt*" gehörenden Grundstücke nicht ausschliesslich über die Grünmattstrasse führen wird. Geplant ist vielmehr, den motorisierten Verkehr einerseits und zwar nur in einer Richtung, d.h. von der Seetalstrasse zum Bebauungsplangebiet über die Grünmattstrasse und andererseits – im Gegenverkehr – über die ab der Buholzstrasse abzweigende Stichstrasse zu lenken. Während somit die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet ab der Kreuzung Seetal-/ Grünmattstrasse über die Grünmattstrasse und dem "*RUAG*"-Kreisel über den Hasliring, die Buholzstrasse und die ab der Buholzstrasse abzweigende Stichstrasse erfolgt, führt die Wegfahrt vom Bebauungsplangebiet ausschliesslich über die erwähnte Stichstrasse und zur Hauptsache weiter über die Buholzstrasse und den Hasliring zum "*RUAG*"-Kreisel. In diesem Zusammenhang ist ausserdem vorgesehen, die Kreuzung Seetal-/Grünmattstrasse unter Beanspruchung der der Gemeinde Emmen bereits zur Verfügung stehenden Landreserven auszubauen und die sich heute bei dieser Kreuzung befindliche Bushaltestelle an die Kreuzung Seetal-/Rathausenstrasse zu verlegen. Überdies wird im Rahmen der zurzeit in Realisierung begriffenen Wohnüberbauung "*Reusspark*" eine neue Fussgängerverbindung geschaffen, die direkt an die Kreuzung Seetal-/Rathausenstrasse anschliesst. Art. 6 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans "*Grünmatt*" sieht im Weiteren vor, zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls ein entlang der Grünmattstrasse verlaufendes Trottoir zu erstellen.

4.2 Damit eine Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs 1 RPG hinreichend ist, muss die Sicherheit der Automobilisten und der übrigen Benutzer, insbesondere der Fussgänger garantiert sein (Jomini, Komm. RPG, Zürich 2009, N 19 zu Art. 19 RPG). Entgegen dem diesbezüglichen Vorbringen der Einsprecherin ist die Verkehrssicherheit auf der zu den zum Perimeter des Bebauungsplans "*Grünmatt*" gehörenden Grundstücken führenden Zufahrt und zwar insbesondere soweit diese Zufahrt über die Grünmattstrasse verläuft, gewährleistet. So besteht für die FussgängerInnen eine gesonderte und vom übrigen Verkehr freie Verbindung, die direkt vom Bebauungsplangebiet zur an die Kreuzung Seetal-/Rathausenstrasse zu verschiebende Bushaltestelle und zu den im Dorfkern von Emmen gelegenen Dienstleistungsbetrieben und Geschäften führt. Dabei handelt es sich um die kürzeste der entsprechenden Fusswegverbindungen, weshalb ausgeschlossen werden kann, dass FussgängerInnen statt dieser Verbindung den Weg vom Bebauungsplangebiet zur Seetalstrasse (oder umgekehrt) über die Grünmattstrasse wählen. Mithin werden also der Fussgänger- und der Fahrverkehr getrennt (s. Fritzsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, 9 – 18). Es verhält sich zudem so, dass den FussgängerInnen überdies die entlang der Reuss verlaufenden Fusswege und das geplante Trottoir an der von der Buholzstrasse abzweigenden Stichstrasse zur Verfügung stehen. Somit sind also die FussgängerInnen nicht nur vom Verkehr ausreichend geschützt, den die AutofahrerInnen mit ihren nur in einer Richtung möglichen Zufahrten zu den zum Perimeter des Bebauungsplans "*Grünmatt*" gehörenden Grundstücken verursachen, sondern wie er auch im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung des Grundstückes der Einsprecherin entsteht.

Ein allfälliges Trottoir entlang der Grünmattstrasse steht heute (noch) nicht zur Diskussion. Es erübrigt sich deshalb, an dieser Stelle auf die gegen dieses Trottoir vorgetragenen Argumente der Einsprecherin einzugehen. Darauf wird aber dann u.U. zurückzukommen sein, wenn zu einem späteren Zeitpunkt ein Projekt für ein entsprechendes Trottoir aufgelegt wird.

Den Velo- und anderen ZweiradfahrerInnen steht die Grünmattstrasse gleichermassen wie den AutofahrerInnen nur im Einbahnverkehr als Zufahrt zum Bebauungsplangebiet zur Verfügung. Wird das und überdies berücksichtigt, dass die VelofahrerInnen das Bebauungsplangebiet auch über den am Reussufer bestehenden Radweg und die ab der Buholzstrasse abzweigende Stichstrasse erreichen bzw. verlassen können, zeigt sich, dass ihre Sicherheit auf der Grünmattstrasse ebenfalls ausreichend gewahrt ist.

4.3 Im Weiteren ist eine Zufahrt für die vorgesehene Nutzung hinreichend im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG, wenn sie sämtlichen Verkehr der Zone, die sie erschliesst, aufnehmen kann. Ein Grundstück kann nicht als erschlossen gelten, wenn es nach seiner nutzungsplangemässen Überbauung zu einer Verkehrszunahme führt, welche das Strassennetz nicht bewältigen kann (Jomini, a.a.O., N 20 zu Art. 19 RPG). Indem die Einsprecherin ausführt, ein Kreuzen von Last- und Personenwagen auf der

Grünmattstrasse sei bereits heute schwierig und in Zukunft, d.h. dann ausgeschlossen, wenn die Grünmattstrasse auch noch den zum Bebauungsplangebiet führenden Verkehr aufnehmen müsse, macht sie sinngemäss geltend, die Grünmattstrasse könne den zu erwartenden Mehrverkehr nicht aufnehmen.

Dem ist einerseits entgegenzuhalten, dass über den zwischen den Grundstücken Nrn. 449 und 2113 einerseits und dem Grundstück Nr. 2316, GB Emmen, andererseits gelegenen Teil der Grünmattstrasse ein nur geringer Gegenverkehr abgewickelt wird. So ist es ausschliesslich dem von den Grundstücken Nrn. 449, 2113 und 2316, GB Emmen, wegführenden Verkehr erlaubt, die Grünmattstrasse (auch) Richtung Seetalstrasse zu befahren. Der gesamte übrige Verkehr verläuft denn auch nur in einer, d.h. Richtung der zum Perimeter des Gestaltungsplans "*Grünmatt*" gehörenden Grundstücke. Hinzu kommt, dass die Grünmattstrasse im erwähnten Bereich überall eine Mindestbreite von fünf Metern aufweist, was als (Einbahn-)Zufahrt zu einem Wohngebiet genügt (s. dazu: BGE 1P. 284/2005 E. 4.1 und 5.).

Andererseits hat die Einsprecherin keinen Anspruch darauf, die Grünmattstrasse immer ungehindert als Zu- und Wegfahrt zum und von ihrem Grundstück Nr. 2113, GB Emmen, beanspruchen zu können. Bei der Grünmattstrasse handelt es sich nämlich um eine rechtskräftig in die Kategorie der Gemeindestrassen 3. Klasse eingereihte öffentliche Strasse. Als solche dient sie dem Gemeingebrauch und kann somit von jedermann unentgeltlich und ohne besondere Bewilligung benützt werden (§ 21 Abs. 1 Strassengesetz). Gelegentliche Verkehrsbehinderungen, die beim Kreuzen von Last- und Personenwagen auf der Grünmattstrasse nicht ausgeschlossen werden können, sind demnach hinzunehmen.

Was ferner die von der Einsprecherin angeführte Situation an der Kreuzung Seetal-/Grünmattstrasse betrifft, wird diese wegen des Mehrverkehrs, wie er durch die Benützung der Grünmattstrasse als Zufahrt zum Bebauungsplangebiet entsteht, nicht verschlechtert. Dies, weil der von den zum Perimeter des Bebauungsplans "*Grünmatt*" gehörenden Grundstücken wegführende Verkehr im wesentlichen nicht über diese Kreuzung, sondern via die ab der Buholzstrasse abzweigende Stichstrasse, die Buholzstrasse und den Hasliring über den "*RUAG*"-Kreisel abgewickelt wird. Und geplant ist ausserdem, die Kreuzung Seetal-/Grünmattstrasse auszubauen und die sich jetzt noch dort befindliche Bushaltestelle an die Kreuzung Seetal-/Rathausenstrasse zu verlegen.

- 4.4 Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend nicht eine Neu-Einzonung, sondern eine Umzonung zur Diskussion steht. Dementsprechend wurde die Frage der hinreichenden Zufahrt der zum Perimeter des Bebauungsplans "*Grünmatt*" gehörenden Grundstücke schon einmal, d.h. bei der erstmaligen Zuordnung dieser Grundstücke zur Gewerbezone (Gw) geprüft. Und die damalige Prüfung hat ergeben, dass das

Bebauungsplangebiet hinreichend im Sinne von Art. 19 Abs. 1 PBG erschlossen wird. An diesem Ergebnis ändert die jetzt vorgesehene Umzonung nichts. Was allenfalls ändert ist denn auch nicht die grundsätzliche Erschliessungssituation, sondern die Art des Verkehrs, der zum bzw. vom Bebauungsplangebiet (weg-)führt.

5. Die Einsprecherin konnte und kann sich nicht darauf verlassen, dass sie zur Erweiterung ihres Betriebes auf Grundstück Nr. 2113, GB Emmen, zusätzliches Land in der unmittelbaren Umgebung dieser Parzelle beanspruchen und/oder erwerben kann. Die ihrem Grundstück benachbarten Parzellen gehören denn auch ausnahmslos anderen EigentümerInnen. Diese sind in den Schranken der Rechtsordnung frei, über ihre Grundstücke nach Belieben zu verfügen (Art. 741 Abs. 1 ZGB) und somit nicht verpflichtet, ihre Parzellen oder Teile davon für den Betrieb der Einsprecherin zur Verfügung zu halten bzw. zu stellen. Die entsprechenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse waren bisher so gegeben; daran ändert weder die beabsichtigte Zonenplanänderung noch der vorgesehene Bebauungsplan "*Grünmatt*" etwas.

Wie bereits unter E. 4.3 dargelegt, handelt es sich bei der Grünmattstrasse um eine dem Gemeingebrauch dienende Gemeindestrasse 3. Klasse. Nach Massgabe dieser Einreihung ist sie vorwiegend für den Verkehr innerhalb der Gemeinde und für die Erschliessung des Siedlungsgebietes bestimmt (§ 7 Abs. 1 Strassengesetz), wobei die Feinerschliessung von Quartieren und damit die Erschliessungsfunktion im Vordergrund steht (§ 1a Abs. 4 Strassenverordnung). Deshalb und weil für den Gemeingebrauch das Gebot der Gemeinverträglichkeit gilt, ist die Einsprecherin nicht berechtigt, die Grünmattstrasse übermässig für sich bzw. ihren Betrieb zu beanspruchen. Die Benützung der Grünmattstrasse steht vielmehr jedermann voraussetzungslos und zwar soweit zu, als alle anderen oder zumindest eine unbestimmte Vielzahl anderer Personen am gleichen Gebrauch nicht wesentlich gehindert werden und die Benützung im Rahmen des Gewohnten bleibt (Baudepartement des Kantons Luzern, Erläuterungen zum Strassengesetz, Luzern 1997, S. 18). Mithin hat also die Einsprecherin keinen Anspruch darauf, den an ihr Grundstück Nr. 2113, GB Emmen, grenzenden Teil der Grünmattstrasse über das Mass der Gemeinverträglichkeit hinaus, d.h. als Abstell- und Manövrierfläche zu verwenden. Eine solche Benützung der Grünmattstrasse macht es denn auch unmöglich, ihre Benützung jedermann in gleicher Weise zuzugestehen (Baudepartement des Kantons Luzern, a.a.O., S. 19).

Gleichermassen verhält es sich in privatrechtlicher Hinsicht. So ist im Grundbuch Emmen zu Lasten der Grünmattstrasse (= Grundstück Nr. 448) und zu Gunsten von Grundstück Nr. 2113, GB Emmen, lediglich ein Fahrwegrecht eingetragen. Dieses Fahrwegrecht bezieht und beschränkt sich ebenfalls auf ein gemeinverträgliches Benützen der Grünmattstrasse. Dass dem so ist, zeigt sich darin, dass gemäss Grundbucheintragungen noch eine Vielzahl von weiteren Grundstücken über je ein Fahrwegrecht verfügen, das die Grünmattstrasse belastet.

Ferner ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung, dass die Eigentumsgarantie einer Zonenplanänderung nicht entgegensteht; namentlich vermittelt sie keinen Anspruch darauf, dass eingezontes Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., Bern 2008, S. 109 mit Hinweisen). Die Einsprecherin kann sich folglich nicht mit dem Hinweis auf eine nicht akzeptable Betriebs- und Wettbewerbseinbusse darauf berufen, dass die zum Perimeter des Bebauungsplans *"Grünmatt"* gehörenden Grundstücke auch künftig unverändert der Gewerbezone zugeordnet sein müssen.

6. Der von der Einsprecherin erwähnten Lärmschutzproblematik tragen die Zonenplanänderung und insbesondere der Bebauungsplan *"Grünmatt"* Rechnung. Massgebend ist vorliegend der Planungswert für die Empfindlichkeitsstufe ES II, was detaillierte Lärmschutzmassnahmen notwendig macht. Entsprechende Lärmschutzmassnahmen sind einerseits planerisch und andererseits in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans *"Grünmatt"* geregelt. Grundlage dafür bildete und bildet das Lärmgutachten der Planteam AG, Sempach, vom 11.4.2005.

In planerischer Hinsicht ist gemäss Bebauungsplan *"Grünmatt"* vorgesehen, entlang der – neuen – Zonengrenze Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser zu erstellen, die mit ihren Längsseiten parallel an diese Zonengrenze zu stehen kommen. Dies mit der Massgabe, dass in den entsprechenden Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern im Bereich der zur Zonengrenze orientierten Längsseiten und auch an den rechtwinklig dazu verlaufenden Stirnseiten keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden dürfen. Dadurch entsteht ein von diesen Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern gebildeter Lärmriegel. Diese planerischen Grundlagen sind in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans *"Grünmatt"* festgelegt (s. Art. 5 Abs. 5, 6, 8, 9 und 11 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans *"Grünmatt"*). Zusätzlich bestimmen die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans *"Grünmatt"*, dass die Realisierung der projektierten Wohnüberbauung im Bebauungsplangebiet so etappiert werden muss, dass zuerst die als Lärmriegel geplanten Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser erstellt werden und erst nach ihrer Realisierung die zusätzlichen Baubereiche überbaut werden dürfen (s. Art. 5 Abs. 7 und 10 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans *"Grünmatt"*). Weiter ist vorgeschrieben, dass im sensiblen Bereich entlang der Grenze zum Grundstück der Einsprecherin (Grundstück Nr. 2113, GB Emmen) zwischen den Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern zusätzlich Lärmschutzwände anzubringen sind (s. Art. 5 Abs. 9 b und 12 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans *"Grünmatt"*). Überdies ist in Art. 5 Abs. 13 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans *"Grünmatt"* festgelegt, dass – falls in weiteren Planungsphasen angezeigt und notwendig – in den anschliessenden (Gestaltungsplan- und Baubewilligungs-)Verfahren der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zu erbringen ist.

Mit diesen Massnahmen ist die Einhaltung der lärmrechtlichen Bestimmungen und damit ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt (s. Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes vom 20.6.2005 Ziff. 3.).

Was die überdies angesprochenen Staubimmissionen betrifft, ist diesen nicht im Rahmen der anstehenden Zonenplanänderung bzw. Genehmigung des Bebauungsplans "*Grünmatt*" zu begegnen. Die Einhaltung der in diesem Zusammenhang einschlägigen Vorschriften ist vielmehr ausschliesslich Sache der Einsprecherin; sie ist diesbezüglich auch allein verantwortlich (s. insbesondere Art. 7 i.V.m. Art. 3 und Anhang 1 LRV).

Künftige Einsprachen von BewohnerInnen des Gebietes "*Grünmatt*" gegen nächste/neue Projekte der Einsprecherin auf ihrem Grundstück Nr. 2113, GB Emmen, können nie und schon gar nicht zum Voraus ausgeschlossen werden. Zum einen ist gesetzlich vorgeschrieben, dass die entsprechend legitimierten Personen in Planungs- und Bausachen jeweils von Fall zu Fall neu berechtigt sind, Einsprache bzw. Beschwerde einzureichen, wenn neue Projekte aufgelegt werden (s. dazu: Art. 33 RPG und §§ 61, 69, 77, 194 und 207 PBG). Zum andern gilt, dass einsprache- bzw. beschwerdelegitimierte Personen nicht zum Vornherein rechtsverbindlich darauf verzichten können, gegebenenfalls Einsprache bzw. Beschwerde einzureichen. Der zum voraus erklärte Rechtsmittelverzicht ist denn auch unwirksam (Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, N 56 Vorbem. Zu §§ 19 – 28 VRG/ZH mit Hinweisen). Mithin würde die Einsprecherin also auch dann nicht vor Einsprachen geschützt, die in Zukunft gegen ihre weiteren Vorhaben eingereicht werden können, wenn gemäss ihrem Antrag sowohl von der Zonenplanänderung abgesehen als auch der Bebauungsplan "*Grünmatt*" nicht genehmigt würden.

Auf die von der Einsprecherin schliesslich erwähnte Problematik des Baustellenverkehrs ist an dieser Stelle (noch) nicht einzugehen. Dies, weil entsprechende Anordnungen im Bedarfsfall in den zum gegebenen Zeitpunkt zu erlassenden Baubewilligungen zu verfügen sind (s. dazu: Fritzsche/Bösch, a.a.O., 22-22).

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprachen abzuweisen.

Weiter sind Einsprachen des Innerschweizer Heimatschutzes, Sektion Luzern, Luzern, der Centralschweizerischen Kraftwerke AG, Luzern, sowie von Frau Therese Böhnner-Schumacher, Frau Pia Egli-Bühlmann, Herrn Klaus Helfenstein, Herrn Christoph Müller, Herrn Marco Rindlisbacher und Herrn Guerino Ercolani eingegangen. Diese Einsprachen wurden zurückgezogen und sind somit als erledigt zu erklären.

## **5 Antrag**

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

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Grünmatt (Situationsplan 1:2'500 vom. 30. 11. 2009); Umzonung einer Fläche von 8'748 m<sup>2</sup> von der Gewerbezone (Gw) in die 3-geschossige Wohn-/Gewerbezone (W/Gw3) und Umzonung einer Fläche von 29'770 m<sup>2</sup> von der Gewerbezone (Gw) in die 3-geschossige Wohnzone (W3)

2. Genehmigung des Bebauungsplans Grünmatt mit Situationsplan 1:2'000 vom 30.11.2009, der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan vom 30.11.2009 und des Lärmgutachtens vom 19. Oktober 2009.
3. Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen der Schläpfer Holzbau AG, Emmen, gegen den Bebauungsplan und gegen die Zonenplanänderung.
4. Erledigterklärung der zufolge Rückzug gütlich erledigten Einsprachen des Innerschweizer Heimatschutz, Sektion Luzern, der Centralschweizerischen Kraftwerke AG, Luzern, sowie von Frau Therese Böhnner-Schumacher, Frau Pia Egli-Bühlmann, Herrn Klaus Helfenstein, Herrn Christoph Müller, Herrn Marco Rindlisbacher und Herrn Guerino Ercolani.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
6. Die Teiländerung des Zonenplans der Gemeinde Emmen und der Bebauungsplan Grünmatt sind dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
7. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 25. August 2010

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsident  
Dr. Thomas Willi

Gemeindeschreiber  
Patrick Vogel

Beilagen

1. Teilzonenplan 1:2500
2. Situationsplan Bebauungsplan 1:2000
3. Sonderbauvorschriften Bebauungsplan
4. Lärmgutachten

Das Lärmgutachten vom 18. Oktober 2010 des Planteam GHS AG, Sempach, wird, da es sich um ein sehr umfangreiches Gutachten handelt, nur jeder Fraktion zugestellt. Es kann jedoch von jeder Einwohnerrätin und jedem Einwohnerrat auf Wunsch per Mail von der Direktion Bau und Umwelt bezogen werden.