

# Gemeinde Emmen

## Teilrevision Zonenplan und BZR

### Rosenau



Planungsbericht nach Art. 47 RPV  
30. Januar 2023



## Impressum

Auftrag	Teiländerung Zonenplan und Rosenau
Auftraggeberin	Gemeinde Emmen, Rüeggisingerstrasse 22, 6020 Emmenbrücke
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Mirco Derrer, MSc ETH Raumentwicklung & Infrastruktursysteme 041 469 44 47, mirco.derrer@planteam.ch Linus Boog, MSc Geographie 041 469 44 59, linus.boog@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Entwicklungsabsichten	5
1.3	Bisherige Planung	6
1.4	Perimeter	7
2.	Organisation und Ablauf der Planung	8
2.1	Umfang der Planungsvorlage	8
2.2	Projektorganisation	8
2.3	Bisherige Planungsschritte	8
2.4	Folgende Planungsschritte	9
2.5	Kantonale Vorprüfung	9
2.6	Mitwirkung	9
3.	Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze	10
3.1	Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)	10
3.2	Kantonaler Richtplan	10
3.3	Agglomerationsprogramm Luzern 4. Generation	11
3.4	Regionale Teilrichtpläne	12
3.5	Kommunale Planungsinstrumente	13
4.	Nachweis des öffentlichen Interesses	14
4.1	Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke	14
4.2	Standortevaluation	16
4.3	Bedarf an Flächen für Sport und Freizeit	19
4.4	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung in Emmen	20
4.5	Standort Rosenau im Detail	21
4.6	Beurteilung verschiedener Zonenzuteilungen	22
4.7	Teilrevision oder im Rahmen der Gesamtrevision	23
4.8	Fazit	23
5.	Teilrevision Nutzungsplanung	25
5.1	Zonenplan heute	25
5.2	Anpassungen am Zonenplan	26
5.3	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	27
5.4	Enteignungsrecht gemäss § 48 Abs. 3 PBG	27
6.	Weitere relevante Sachbereiche	29

6.1	Erschliessung und Mobilität	29
6.2	Wald	29
6.3	Gewässer	29
6.4	Naturgefahren	29
6.5	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS	30
6.6	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS	30
6.7	Denkmalschutz	30
6.8	Kataster belasteter Standorte	31
6.9	Geruchsabstandlinien (FAT)	32
6.10	Risikovorsorge / Störfall	32
6.11	Fruchtfolgeflächen	32
6.12	Natur und Landschaft / ökologischer Ausgleich	32
6.13	Lärm	32
6.14	Hindernisfreihalteflächen	34
6.15	Ausgleich der Planungsvorteile (Mehrwertabgabe)	35

# 1. Anlass der Planung

## 1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Rosenau befindet sich an gut erschlossener Lage am Rande des Sport-, Schul- und Naherholungsgebiets Gersag-Feldbreite und unterhalb des Herdschwand-Hügels. Die heutige Sonderbauzone für Gärtnerei/Gartenbau zeugt von der ehemaligen Nutzung der Fläche. Die grossflächige Gärtnerei ist allerdings seit Jahren nicht mehr in Betrieb, das Areal wird flächenmässig in untergeordnetem Mass von einem Gartenbaubetrieb genutzt. Ziel ist es, das Areal mit dieser Planung einer neuen Zone zuzuweisen, mit welcher die zweckmässige Weiterentwicklung des Gebiets mit öffentlichem Charakter sichergestellt werden kann.

## 1.2 Entwicklungsabsichten

Während in den späten 2000er Jahren Ideen vorhanden waren, das brachliegende Areal einer Wohn- oder Wohn- und Arbeitsnutzung zuzuweisen, zeigten die in den 2010er Jahren erfolgten räumlich-strategischen Planungen, wie z.B. die Strategie Emmen 2020 und das Siedlungsleitbild 2014, dass Emmen über genügend Bauzonenreserven (inkl. Entwicklungsareale an zentraleren Lagen) verfügt, um das angestrebte Wachstum in Emmen abzufangen.

Durch das Bevölkerungswachstum werden zusätzliche Flächen für öffentliche Nutzungen (z.B. Schulen, Sportanlagen, Pärke und Plätze) benötigt. Das Gebiet Gersag, Rossmoos, Mooshüsli und Feldbreite beinhaltet bereits heute wesentliche öffentliche Nutzungen, insbesondere bzgl. Sportanlagen und Schulraum.

Im Masterplan Schulraum, welcher auf Basis der Schulraumplanung Emmen erstellt wurde, zeigt sich, dass das Areal Rosenau Bestandteil dieses grossräumigen Gebiets von öffentlichen Nutzungen ist und deshalb eine ideale Erweiterungsfläche darstellt.

### 1.3 Bisherige Planung

Seit über einem Jahrzehnt sind Grundeigentümerschaft und Gemeinde im Austausch bzgl. weiterer Entwicklung des Areals Rosenau. Nachfolgend sind wesentliche Meilensteine der bisherigen Abklärungen aufgeführt.

2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einreichung Umzonungsbegehren</li> <li>■ Rückmeldung Gemeinderat: Grundsätzlich positiv eingestellt.</li> </ul>
2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Absicht Gemeinderat betr. Erweiterung Mooshüsli in Richtung Rosenau</li> </ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Planungsbericht Schulraumplanung: Gemeinderatsbeschluss und Kenntnisnahme im Einwohnerrat Wachstum erfordert mehr Schulinfrastruktur. Bestehende Schulanlagen mit wenig Reserveflächen</li> <li>■ Siedlungsleitbild: Gemeinderatsbeschluss und Kenntnisnahme im Einwohnerrat Gemeinde hat genügend Kapazitäten für Wohnnutzungen. Ausser den laufenden Planungen sollen keine zusätzlichen, grossflächigen Umnutzungen gemacht werden. Darunter fällt auch das Gebiet Rosenau.</li> </ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ LuzernPlus: Schlussbericht Standortevaluation für regionale Eventhalle Rosenau als beste Option in Emmen evaluiert.</li> <li>■ Volksabstimmung Herdschwand Zustimmung für den Verkauf des Areals und Zuweisung in eine Wohnzone</li> </ul>
2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Volksabstimmung Umzonung und Bebauungsplan Neuschwand Zuweisung in die Spezielle Wohnzone und Beschluss Bebauungsplan</li> </ul>
2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Städtebauliches Gesamtkonzept Rosenau nicht als Entwicklungsgebiet ausgewiesen; Bestandteil des öffentlichen Gebietes Gersag/Mooshüsli/Feldbreite</li> </ul>
2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schulbelegungskonzept 2020-2030: Gemeinderatsbeschluss und Kenntnisnahme im Einwohnerrat</li> <li>■ Masterplanung Schulinfrastruktur Gemeinderatsbeschluss und Kenntnisnahme im Einwohnerrat Rosenau als wichtiges Entwicklungsgebiet für Schulinfrastruktur und öffentliche Nutzungen.</li> </ul>

Diese Herleitung zeigt auf, dass in einem Zeitraum von über einem Jahrzehnt unterschiedliche Überlegungen für das Areal gemacht wurden und in den vergangenen Jahren sich jedoch eine öffentliche Nutzung als für den Ort geeignete Nutzung herauskristallisierte.



## 2. Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Umfang der Planungsvorlage

Verbindlicher Bestandteil:

- Teilzonenplan Rosenau vom 21.12..2022
- Anpassung Bau- und Zonenreglement vom 18.12.2022

Orientierend liegen folgende Dokumente vor:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 26. Januar 2023

### 2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch das folgende Projektteam:

Arbeitsgruppe	Name	Funktion
	<b>Gemeinde Emmen:</b>	
	Christine Bopp	Leiterin Bereich Planung Gemeinde Emmen
	Bruno Odermatt	Leiter Departement Immobilien und Sport
	Michael Stähelin	Departement Immobilien und Sport
	<b>Planteam S AG:</b> Mirco Derrer, Linus Boog, Roger Michelon	Erarbeitung aller Planungsinstrumente sowie bei der Koordination der Fachplanerinnen und Fachplaner

*Tabelle 1: Bearbeitungsteam*

### 2.3 Bisherige Planungsschritte

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte und Entscheide aufgeführt:

Termine und Zeiträume	Planungsschritt	Datum
	Erarbeitung Masterplan Schulinfrastruktur	Bis Januar 2020
	Beschluss Gemeinderat für die Teilrevision Zonenplan und BZR Rosenau	13. April 2022
	Kantonale Vorprüfung	16. Mai bis 24. August 2022
	Mitwirkung	5. Mai bis 4. September 2022

*Tabelle 2: Bisherige Planungsschritte*

## 2.4 Folgende Planungsschritte

Termine und Zeiträume	Planungsschritt	Datum
	1. Lesung im Einwohnerrat	16. März 2023
	Öffentliche Auflage	anschliessend
	Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	anschliessend
	Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 3: Weitere Planungsschritte

## 2.5 Kantonale Vorprüfung

Das Bau-, Umwelt-, und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern erachtet mit Vorprüfungsbericht vom 24. August 2022 die Teilrevision des Zonenplans und des BZR Rosenau als recht- und zweckmässig. Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurden die folgenden Anpassungen und / oder Ergänzungen vorgenommen:

- Enteignung: Der Vorprüfungsbericht verlangt eine zusätzliche Interessenabwägung in Bezug auf das im Zonenplan vorgesehene Enteignungsrecht. Diese Ergänzung wurde im Planungsbericht entsprechend vorgenommen.
- Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufe ES II: Die Zuweisung erfolgt neu in die ES II anstelle von ES III
- Natur und Landschaft / ökologischer Ausgleich: Der Planungsbericht wurde mit einem entsprechenden Kapitel ergänzt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Massnahmen aufzuzeigen.
- Darstellung Zonenplan: Der Teilzonenplan wurde neu dargestellt, so dass die Änderungen besser nachvollziehbar sind.

## 2.6 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung, welche zwischen 6. Mai 2022 und 4. September 2022 stattfand, gingen keine Eingaben zum Gebiet Rosenau ein.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze

### 3.1 Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

In der Gemeinde Emmen gelten nach wie vor die Übergangsbestimmungen gemäss § 224 PBG, da planungs- und baurechtlich noch keine Anpassungen an das neue PBG vorgenommen wurden.

### 3.2 Kantonaler Richtplan

Anforderungen an öffentliche Bauten und Anlagen

**R3 Die Standorte von öffentlichen Bauten und Anlagen werden auf die angestrebte Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur abgestimmt. Die Planung, die Realisierung und der Betrieb der öffentlichen Immobilien sollen bedürfnisgerecht, wirtschaftlich und umweltschonend sein.**

Nach Artikel 3 Absatz 4 RPG sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden,
- Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein,
- Konflikte zwischen verschiedenen Interessen an der Nutzung des Bodens ausgeräumt werden,
- nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Natur, Umwelt), die Bevölkerung, den Verkehr und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.

Aufgrund ihres Einzugsgebietes und des Erfordernisses von effizienten Abläufen sind die öffentlichen Bauten und Anlagen – strukturiert nach Verwaltung, Sicherheit, Bildung, Gesundheit, Rechtspflege sowie Kultur und Freizeit – den Haupt-, Regional- und Subzentren zugeordnet. Neben der Berücksichtigung der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur bei der Festlegung von Standorten ist auch einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr Beachtung zu schenken.

Raumstruktur

Die im Richtplan 2009 verankerte kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur wurde im Rahmen der Raumentwicklungsstrategie 2012 weiter konkretisiert, wobei acht Gemeindekategorien gebildet wurden. Gemäss dieser Einteilung zählt die Gemeinde Emmen zur Kategorie Z3 «Urbane Gemeinde an Zentrum» (siehe Abbildung 2).

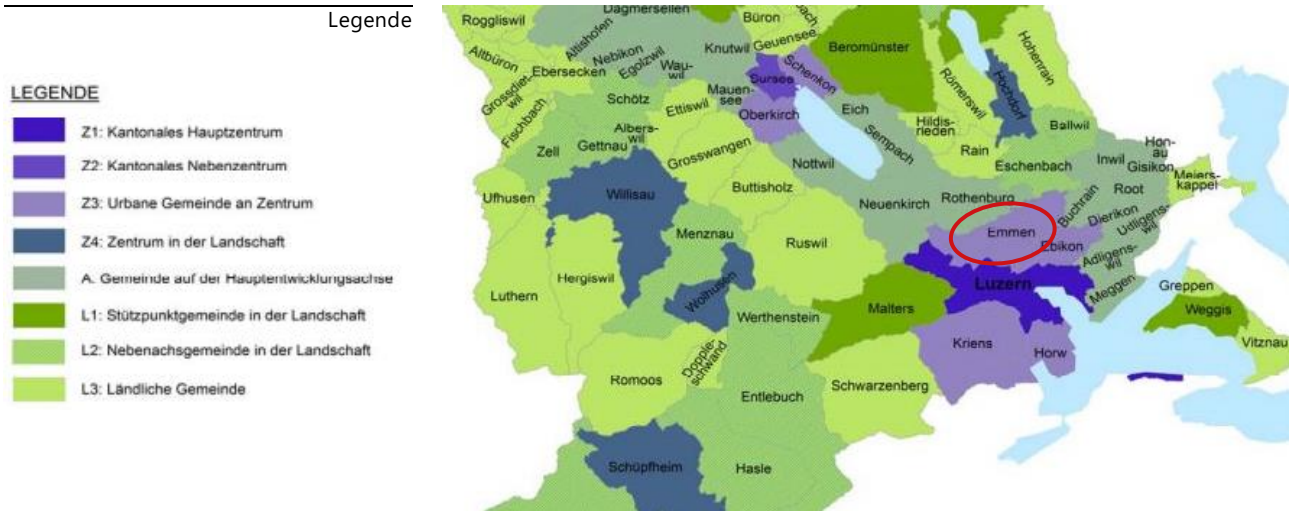


Abbildung 2.: Raumstruktur Kanton Luzern - Gemeindekategorien, Quelle: Kantonaler Richtplan 2015 (Download: 15.03.2022).

### 3.3 Agglomerationsprogramm Luzern 4. Generation

Das vom Kanton Luzern erarbeitete Agglomerationsprogramm (1. Generation) wurde im Jahr 2007 erstmals erstellt. Die zweite Generation folgte im Jahr 2012 und die Dritte Generation im Jahr 2016. Im Sommer 2021 wurde die vierte Generation beim Bund zur Prüfung eingereicht.

Der Fokus liegt im Bereich der Siedlungs- und Verkehrsherausforderungen in der Agglomeration Luzern und auf der Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes.

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

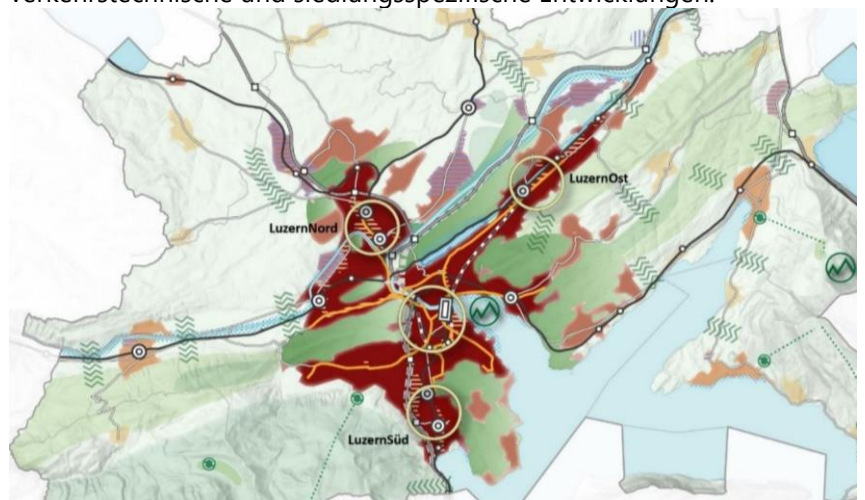


Abbildung 3: Zielbild Agglomerationsprogramm 4. Generation

Bzgl. Areal Rosenau werden keine Aussagen gemacht.

### 3.4 Regionale Teilrichtpläne

#### Teilrichtplan Siedlungslenkung

Der Teilrichtplan Siedlungslenkung zeigt die zukünftige räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes im Agglomerationsraum Luzern (Einzugsgebiet LuzernPlus). Bei der vorliegenden Teilzonenplanrevision hält die Gemeinde Emmen die Vorgaben des TRP Siedlungslenkung ein.

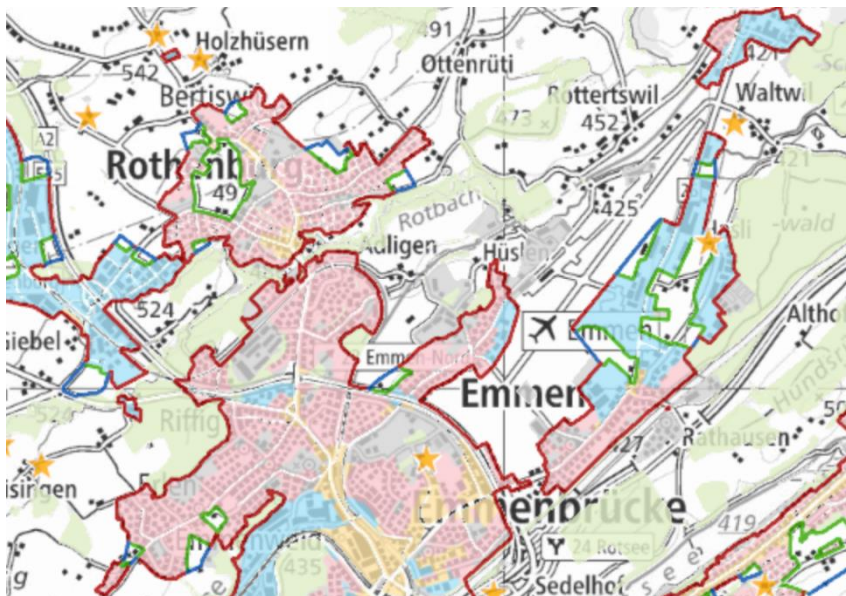


Abbildung 4: Auszug aus dem TRP Siedlungslenkung

#### Teilrichtplan Weiler

Der Teilrichtplan Weiler sieht keinen Weiler im Gebiet Rosenau vor. In der Teilzonenplanrevision werden daher auch keine Weilerzonen ausgeschrieben.

#### Teilrichtplan Wärme

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

#### 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 hat auf das in dieser Teilzonenplanrevision vorliegende Areal keine Auswirkungen.

### 3.5 Kommunale Planungsinstrumente

#### Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild sieht für das Areal Rosenau vor, dass eine Umstrukturierung (violette Fläche) vorgenommen werden soll. Es macht allerdings keine Aussage zur Art der Umstrukturierung. Eine Umstrukturierung bedeutet eine typologische Neuinterpretierung des Areals, einen Teilersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzung bzw. Fokussierung auf neue Nutzergruppen.

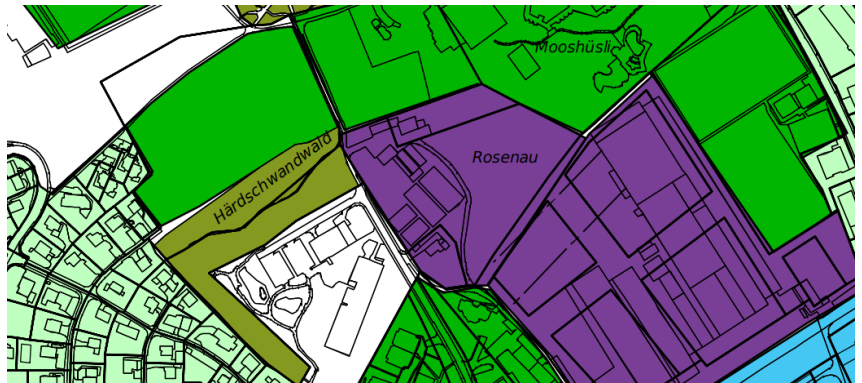


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen

Das Siedlungsleitbild lässt offen, welche Nutzung in Zukunft auf dem Areal stattfinden soll. In der Übersicht der Entwicklungsgebiete Wohnen ist das Areal nicht aufgeführt.

#### Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept baut auf dem Siedlungsleitbild auf und präzisiert dieses bezüglich der Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsraumes sowie der Mobilität. Das Zukunftsbild des städtebaulichen Gesamtkonzepts ordnet das Gebiet Rosenau als Bestandteil des grossräumigen öffentlichen Raum Gersag, Rossmoos, Mooshüsl, Feldbreite ein.



Abbildung 6: Auszug aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Emmen.

## 4. Nachweis des öffentlichen Interesses

### 4.1 Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke

Gemäss kantonalem Richtplan (Siehe Kapitel 3.2) haben die Gemeinden ihren Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke langfristig und gesamtheitlich zu planen und in die allgemeine Siedlungsentwicklung miteinzubeziehen. Dies bezieht sich insbesondere auf den Bedarf von solchen Zonen. In der Gemeinde Emmen befassen sich die nachfolgenden Berichte mit dem Bedarf und/oder der Dimensionierung von Zonen für öffentliche Zwecke und/oder Zonen für Sport- und Freizeitanlagen:

- **Siedlungsleitbild, 2014**  
Das Siedlungsleitbild weist Bauzonenkapazitäten aus, die das prognostizierte Bevölkerungswachstum auffangen können (Wohn- und Mischzonen). Bzgl. Zonen für öffentliche Zwecke und auch Zonen für Sport- und Freizeitanlagen wird auf eine genauere Überprüfung verzichtet.
- **Städtebauliches Gesamtkonzept, 2019**  
Das städtebauliche Gesamtkonzept macht bzgl. dem Gebiet Rosenau eine klare Aussage: Auf keiner der Darstellungen ist das Gebiet als zukünftiges Wohn- oder Mischgebiet ausgewiesen.
- **Bericht Schulraumplanung 2014, Aktualisierung der Schülerprognose 2018 sowie die externe Überprüfung der Schülerprognose 2022**  
Die Schülerprognosen zeigen auf, dass aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums auch ein Wachstum an Schülerzahlen stattfindet und stattfinden wird. Zudem werden aufgrund der veränderten Bedürfnisse an die Schule (z.B. Tagesstrukturen) auch weitere Flächen benötigt.
- **Masterplan Schulraum Schulbelegungskonzept 2020-2030**  
Das Schulbelegungskonzept zeigt auf, welche mittel- bis langfristigen Massnahmen benötigt werden, damit der Bedarf an Schulraum aufgefangen werden kann.
- **Sportanlagenplanung**  
Mit dem Bevölkerungswachstum wird auch der Anspruch an Freizeiträumen und Sportanlagen erhöht. Da die Kapazität der Sportanlagen bereits heute eher knapp ist, wird in der Strategie Sport- und Freizeitanlagen Bedürfnisse inkl. Massnahmen aufgezeigt. Im Bericht und Antrag 35/22 betreffend Baukredit für neues Kunstrasenfeld Gersag wurde der Bedarf beim Areal Gersag-Rossmoos-Mooshüsli-Feldbreite behandelt.

Aus all diesen Instrumenten zeigt sich, dass es einen grundsätzlichen Bedarf an zusätzlichen Flächen für öffentliche Nutzungen, insbesondere der Zone für öffentliche Zwecke gibt. In den nachfolgenden Kapiteln wird näher auf diesen Bedarf eingegangen.

Schulraumbedarf

Im Rahmen der Erarbeitung des Schulbelegungskonzepts 2020-2030 wurden mögliche Standorte für eine neue Schule evaluiert und bewertet. Das Konzept ist dem Planungsbericht beigelegt, weshalb hier nur auf die wesentlichsten Aussagen eingegangen wird.

Das Konzept zitiert bzgl. Raumbedarf der Schule die technische Schulraumplanung wie folgt:

Wenn man den "akuten" Handlungsbedarf bei der technischen Schulraumplanung in den Fokus nimmt, so fehlen folgende Haupträume (Kindergartenraum, Klassenzimmer, Sporthalle) je Schulstufe, um den Schulbetrieb zu ermöglichen:

	Defizit [Anzahl] gemäss technischem Bericht Schulraumplanung 2019										
	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29
Fehlende <b>Kiga</b> gemäss tech. SRP	1	2	3	3	5	5	4	4	4	3	4
Fehlende <b>Klassenzimmer PS</b> gemäss tech. SRP	4	6	9	9	12	17	19	18	22	21	23
Fehlende <b>Klassenzimmer Sek</b> gemäss tech. SRP	0	1	3	0	2	2	2	7	8	7	10
Fehlende <b>Sporthallen</b> gemäss tech. SRP	5	5	6	7	7	7	7	8	8	8	8

Diese Räume (ausser Sporthallen) müssen gemäss technischer Schulraumplanung zwingend angeboten werden, um den Schulbetrieb für alle SuS zu gewährleisten.

Abbildung 7: Auszug aus dem Fazit zur Technischen Schulraumplanung

Wird die räumliche Verteilung dieses Bedarfs aufgeführt, so ergibt sich folgendes Bild:

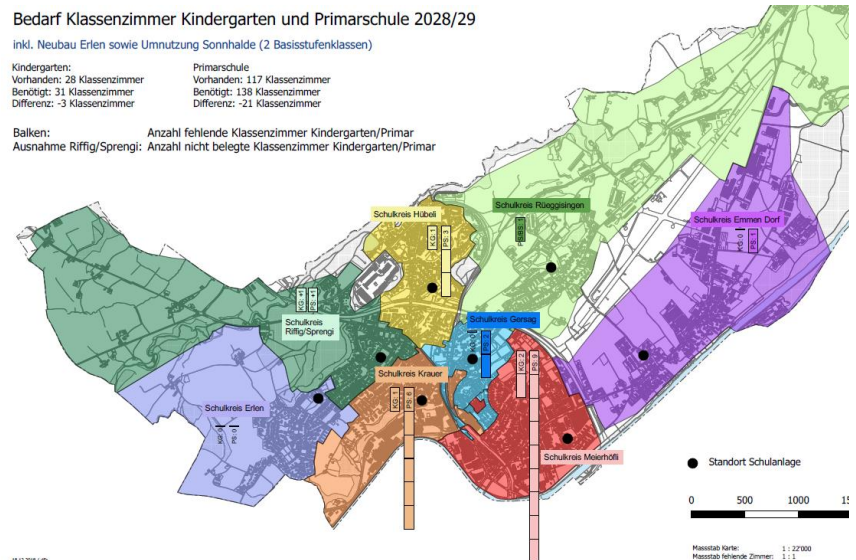


Abbildung 8: Bedarf Klassenzimmer und Kindergarten (Quelle: Technischer Bericht Schulraumplanung, 2018)

Die Grafik aus dem Technischen Bericht Schulraumplanung 2018 zeigt auf, dass die Defizite im Jahr 2028 vor allem rund um das Einzugsgebiet Gersag (Meierhöfli, Gerliswilstrasse, etc.) bestehen werden.

Im Weiteren erkennt das Schulbelegungskonzept folgende Prioritäten bzgl. Schulanlagen:

- Der Handlungsbedarf im Gebiet Hübeli ist gross. Auch im Gebiet Meierhöfli ist er gross und zunehmend.
- Im Gebiet Krauer ist das Defizit zunehmend.
- Im Gebiet Rüeggisingen ist das räumliche Defizit nur vorübergehend zunehmend und nimmt dann wieder ab.
- Die Sporthallenproblematik ist bereits heute gross und nimmt mit steigender Klassenzahl weiter zu.

Im Schulbelegungskonzept kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass es nebst Massnahmen in den bestehenden Schularealen zusätzlich einen Neubaustandort benötigt, um die Entwicklung der Schülerzahlen geeignet aufzufangen. Dabei soll eine Schulanlage für 18 Klassen realisiert werden. Für den Neubaustandort wurde eine Standortevaluation durchgeführt, die im nachfolgenden Kapitel beschrieben wird.

## 4.2 Standortevaluation

Wie vorgängig erwähnt, wurden im Rahmen der Erarbeitung des Schulbelegungskonzepts 2020-2030 mögliche Standorte evaluiert und bewertet. Es handelte sich dabei um folgende Standorte:

	Fläche total	davon Gde. Emmen
■ Emmenweid	5'143 m <sup>2</sup>	5'143 m <sup>2</sup>
■ Erlen	8'929 m <sup>2</sup>	8'929 m <sup>2</sup>
■ Herdschwand	23'473 m <sup>2</sup>	23'473 m <sup>2</sup>
■ Meierhof	65'985 m <sup>2</sup>	16'190 m <sup>2</sup>
■ Riffigweiher	12'295 m <sup>2</sup>	12'295 m <sup>2</sup>
■ Rosenau	22'183 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
■ Schönbüel	15'227 m <sup>2</sup>	15'227 m <sup>2</sup>
■ Seetalplatz	19'125 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
■ Viscosistadt	69'824 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
■ Ober-Kapf (Potenz. Kiga)	938 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
■ Weberwiese	6'176m <sup>2</sup>	6'176 m <sup>2</sup>



Abbildung 9: Potenzielle Standorte (Quelle: Schulbelegungskonzept)

Die Evaluation (siehe Bericht Schulbelegungskonzept) wurde mit Hilfe einer Bewertungsmatrix durchgeführt, wonach folgende Aussagen gemacht werden konnten.

**Neuer Kindergartenstandort**

**Sehr gute Eignung**

- Herdswand  
(derzeitige strategische Reserve der Gemeinde)
- Rosenau
- Seetalplatz
- Weberwiese

**Gute Eignung**

- Emmenweid
- Viscosistadt

**Schlechte Eignung**

- Ober-Kapf
- Erlen
- Riffigweiher

**Neuer Primarschulstandort**

**Sehr gute Eignung**

- Herdswand  
(derzeitige strategische Reserve der Gemeinde)
- Rosenau

**Gute Eignung**

- Weberwiese
- Emmenweid
- Viscosistadt
- Seetalplatz

**Schlechte Eignung**

- Meierhof
- Erlen
- Schönbüel
- Riffigweiher

Abbildung 10: Eignung der Standorte (Quelle: Schulbelegungskonzept)

Die Standorte Rosenau und Herdswand sind gemäss der Standortanalyse des Schulbelegungskonzepts am besten geeignet für eine neue Schulanlage.

Im Weiteren ist zu erwähnen, dass die Standortanalyse abgesehen von einer Fläche alle möglichen Standorte, welche bereits heute im Zonenplan einer Bauzone zugewiesen sind, berücksichtigt hat. Bei der nicht berücksichtigten Fläche handelt es sich um ein Areal im Gebiet Chilefeld.

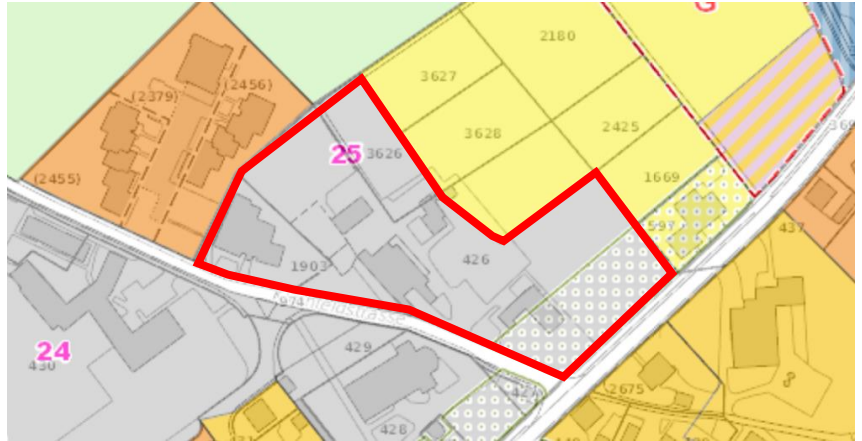


Abbildung 11: Gebiet Chilefeld

Dieses ist teilweise bebaut und liegt in der Zone für öffentliche Zwecke. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist sie jedoch nicht für einen neuen Schulstandort geeignet. Auch die dahinterliegende Fläche (2-geschossigen Wohnzone mit verdichteter Bauweise) ist nicht geeignet, zumal diese Fläche aufgrund des prognostizierten Wohnraumbedarfs einerseits als Wohnzone benötigt wird, und andererseits, weil der Standort Chilefeld nur das Einzugsgebiet Emmen Dorf abdecken kann. Ein Grossteil des Bedarfs wird aber im Gebiet Meierhöfli, Gersag, Gerliswil benötigt.

Auch allfällige Neueinzonungen sind nicht in Betracht zu ziehen, da vor einer Erweiterung des Siedlungsraums innerhalb der bestehenden Zonen mögliche Standorte gesucht werden müssen und mit dem Gebiet Rosenau auch gefunden wurden.

Bedarf Standort Gersag / Herdschwand

Neben dem Schulareal Gersag besteht mit der Herdschwand eine strategische Landreserve, auf welcher grundsätzlich eine neue Schulanlage realisierbar wäre. Neben der neuen Schulanlage ist ohnehin eine Erweiterung der Schulanlage Gersag notwendig, was zu einer grossen Ballung an Klassen führen würde.

Neben den schulischen Bedürfnissen stehen im Bereich Gersag mit der Entwicklung des Verkehrsknoten Gersag, den Verwaltungsbauten und anderen öffentlichen Nutzungen wie dem Theater auch zukünftig Weiterentwicklungen an, weshalb das Gebiet Herdschwand eine wichtige langfristige Landreserve bleiben soll.

Bedarf Schulraum  
 Berufsbildungszentrum

Das Berufsbildungszentrum Wirtschaft, Informatik und Technik (BBZW) an der Oberhofstrasse 45 ist Bestandteil des Teilportfolios des Bildungs- und Kulturdepartementes des Kanton Luzern. In der Immobilienstrategie des Kanton Luzern ist festgehalten, dass sich die bestehenden Berufsbildungszentren weiterbetrieben und optimiert werden sollen. Dazu hat der Kanton Luzern im Jahr 2022 bei der Gemeinde Emmen Interesse angemeldet den Standort in Emmen auszubauen. Bereits mit der aktuellen Nutzung besteht ein Bedarf nach zusätzlichen Turnhallen in Kombination mit der Schulanlage Rosenau. Langfristig besteht der Bedarf für eine umfangreichere Erweiterung der Schulanlage, welche nur auf dem angrenzenden Areal Rosenau realisierbar wäre.

### 4.3 Bedarf an Flächen für Sport und Freizeit

Nebst dem Bedarf an Schulraum ist aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums auch ein erhöhter Bedarf an Flächen für Sport und Freizeit vorhanden.

Das Sportareal Gersag Rossmoos Mooshüsli, Feldbreite ist eine regional wichtige, zusammenhängende Sportanlage. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und den Bedürfnissen aus der Bevölkerung muss die Anlage mittelfristig ausgebaut, d.h. erweitert und optimiert werden.

Für einen solchen Ausbau der Sport- und Freizeitanlagen eignen sich die beiden Areale Herdschwand und Rosenau bestens.



Abbildung 12: Sportanlagen Gersag, Rossmoos, Mooshüsli, Feldbreite

Das Gebiet Rosenau (roter Kreis) eignet sich aufgrund der räumlichen Situation lediglich für eine Erweiterung des Schwimmbades und/oder eine

Erweiterung des Themenspielplatzes nach Süden. Das Areal Herdschwand (blauer Kreis) ist aufgrund der Lage gut geeignet für eine Erweiterung der Sportanlagen, insbesondere bzgl. Fussballfelder, kann aber flexibel genutzt werden (z.B. auch Sporthalle, etc.).

Da das Bedürfnis an Sport- und Freizeitflächen gross ist, die Ansprüche aber sehr unterschiedlich sind, ist eine möglichst flexible Fläche als strategische Reserve zu erhalten. Das Areal Rosenau liesse Erweiterungen von spezifischen Nutzungen zu (z.B. ein Fussballfeld), ist aber weder aufgrund der Lage des Areals (Distanz zu weiteren Fussballfeldern), noch aufgrund seiner Geometrie geeignet.

Das Areal Rosenau lässt damit weniger Flexibilität im Umgang mit einer Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen zu, wodurch im Hinblick auf die Sport- und Freizeitanlagen das Areal Herdschwand klar bevorzugt wird.

#### 4.4 Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung in Emmen

Die Bevölkerungsentwicklung und –zunahme wird zentral, insbesondere entlang der zentralen Achsen stattfinden, das heisst rund um das Gebiet Gersag/Mooshüsli/Feldbreite.

Analog dem Fazit des Schulbelegungskonzeptes 2020-2030 lässt sich daraus ableiten, dass die neue Schulanlage zentral im Gebiet Gersag/Herdsachwand/Rosenau liegen sollte. Mit Standorten in der Peripherie kann der zusätzliche Schulraumbedarf nicht gedeckt werden.

#### 4.5 Standort Rosenau im Detail

Das Areal Rosenau eignet sich also sowohl für eine Sport- und Freizeitnutzung als auch für eine Schulnutzung. Aufgrund der obigen Ausführungen, insbesondere bzgl. Nutzungsflexibilität des Areals Herdschwand, wird der Standort Rosenau für eine Schulnutzung klar priorisiert.

Einbettung ins bestehende Siedlungsbild

Aufgrund der Topographie eignet sich das Areal Rosenau für eine Zone für öffentliche Zwecke. Ausgehend von einem übergeordneten Kontext würde sich eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Zwecke auch sehr gut in das bestehende Siedlungsbild von Emmen eingliedern.



Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Zukunftsbild (Rosenau = roter Kreis)

Das Zukunftsbild aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept zeigt dies sehr gut auf, die (bestehenden und noch zu realisierenden) Wohngebiete südlich des Areals Rosenau reichen nicht ins Sport- und Freizeitgebiet Gersag, Rossmoos, Mooshüsli hinein.

Eine öffentliche Nutzung und die durchgehende Zugänglichkeit im Gebiet würde gar dazu führen, dass auch die öffentliche Zone der BBZ mit dem grossräumigen öffentlichen Raum verbunden würde. Auch könnten, wenn auf dem Areal Rosenau eine Schule erstellt würde, Synergien mit der BBZ (z.B. bzgl. Sporthalle, Mehrzwecksaal, Aula, etc.) hergestellt werden.

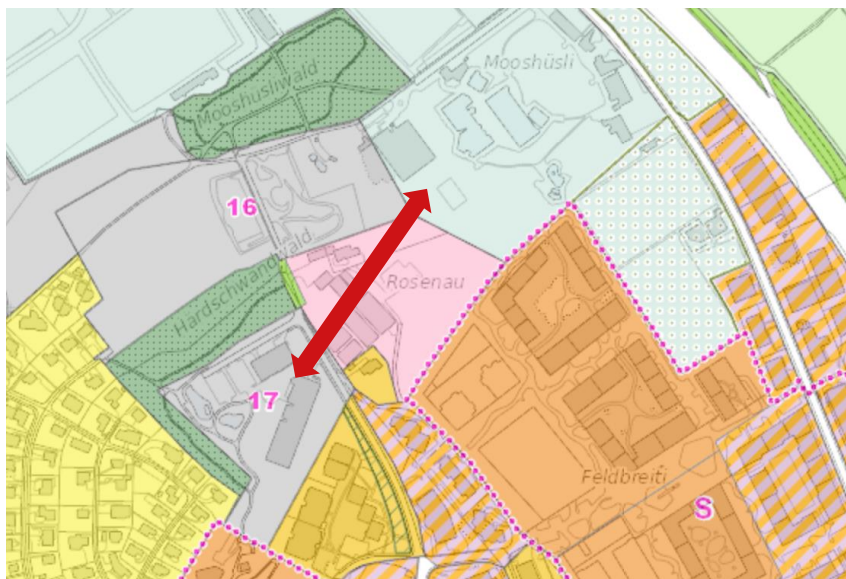


Abbildung 14: Übersicht Areal Rosenau und potentieller öffentlicher Raum

Das Areal Rosenau ist somit aus räumlich strategischer Sicht für eine Zuweisung in eine Zone, die das Areal öffnet und eine öffentliche Nutzung vorgibt, bestens geeignet.

#### 4.6 Beurteilung verschiedener Zonenzuteilungen

Zone für öffentliche Zwecke	Aufgrund der obigen Ausführungen eignet sich das Areal Rosenau sehr gut für eine Zuweisung in die Zone für öffentliche Zwecke.
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Wie in Kapitel 4.3 aufgeführt, ist eine Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen durchaus denkbar, aber stärker einschränkend als eine Zone für öffentliche Zwecke. Auch ist die Lage des Areals für gewisse Sport- und Freizeitnutzungen weniger geeignet als andere unbebaute Areale in der näheren Umgebung.
Wohnzone	Das Areal Rosenau ist gegenüber der Ebene Feldbreite leicht erhöht, bewirkt aber keine Nachteile für eine Überbauung jeglicher Art. Wie vorgehend beschrieben, ist das Gebiet Rosenau grossräumig als Bestandteil des Sport- und Freizeitareals zu sehen und nicht als Ergänzung des Wohngebietes, zumal eine Erweiterung des Wohngebietes zu einer Zerschneidung des mit öffentlichen Nutzungen geprägten Raumes führen würde.
Mischzone/Wohn- und Arbeitszone	Grundsätzlich gilt für Mischzonen jeglicher Art das gleiche wie bei Wohnzonen. Die Arbeitsnutzungen könnten zusätzlich Konflikte verschärfen, insbesondere bezüglich Verkehrsaufkommen und Lärm.

Arbeitszone	Eine Arbeitszone wäre gänzlich isoliert und nicht zweckmässig, die bei den Mischzonen aufgeführten möglichen Konflikte sind in Arbeitszonen noch wahrscheinlicher.
Sonderbauzone	Das Belassen in der Sonderbauzone ist nicht zweckmässig, da sich eine Gärtnerei oder Gartenbau an diesem Standort nicht im geeigneten Kontext befindet. Auch in Zukunft ist dieser Standort nicht mehr für einen Gartenbaubetrieb geeignet.
Fazit Zonenzuweisung	Diese Ausführungen zeigen, dass eine Zuweisung in die Zone für öffentliche Zwecke den Zielsetzungen (Abfangen des Bedarfs, ganzheitlicher öffentlich genutzter Raum im Gebiet Gersag, Mooshüsli, Rossmoos) am besten entspricht.

#### 4.7 Teilrevision oder im Rahmen der Gesamtrevision

Aufgrund des Raumbedarfes (Siehe Kapitel 4.1) ist ein zusätzlicher Neubaustandort für eine zusätzliche Schulanlage bis im Sommer 2030 notwendig. Die Gesamtrevision der Ortsplanung dauert voraussichtlich mehrere Jahre. Mit einer Loslösung von der Gesamtrevision kann das Gebiet Rosenau bei Bedarf in kürzerer Zeitdauer, der gemäss den vorangegangenen Planungsschritten richtigen Zone, zugewiesen werden.

Die Umzonung des Areals Rosenau bezieht sich auf ein spezifisches Bedürfnis an einem genau festgelegten und in vorhergehenden Planungsschritten definierten Ort. Die bereits vorhandenen räumlich-strategischen Instrumente bieten die Grundlage dafür. Die Gesamtsicht wurde darin gemacht. Eine Loslösung von der Gesamtrevision beeinträchtigt daher die Gesamtsicht über die räumliche Entwicklung nicht.

#### 4.8 Fazit

Der Bedarfsnachweis zeigt, dass die Gemeinde Emmen einen Neubaustandort für eine zusätzliche Schule benötigt, um aufgrund des prognostizierten Wachstums der Anzahl Schüler:innen genügend Schulraum zur Verfügung stellen zu können. Das Schulbelegungskonzept 2020-2030 zeigt detailliert auf, dass trotz Massnahmen an den bestehenden Schulstandorten ein zusätzlicher Standort notwendig wird.

Die Standortevaluation zeigt auf, dass dieser Standort in der Nähe der Quartiere sein muss, in welchen in den kommenden Jahren eine überproportionale Entwicklung stattfinden wird. Daher ist ein Standort im Raum Mooshüsli/Gersag am geeignetsten.

Zwischen der bestehenden Reserve Herdschwand und dem Areal Rosenau besteht bzgl. Schulnutzung nur wenig Differenz. Beim Areal Rosenau können, zusätzlich zu dem, was das Areal Herdschwand leisten kann, weitere Synergien mit dem unmittelbar angrenzenden BBZ-Areal (Berufsschule) genutzt werden, um so eine flächen- und ressourcenschonende Überbauung auch bei öffentlichen Nutzungen zu erreichen.

Wesentlich ist, dass sich die Reservefläche Herdschwand bedeutend besser für eine Sport- und Freizeitnutzung eignet. Da das grossräumige Sport- und Freizeitareal Gersag, Rossmoos, Mooshüsli, Feldbreite ebenfalls keine Reserven hat, ist dieses prioritär als Reservefläche für Sport- und Freizeitanlagen zu sehen.

Daher zeigt sich, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt in der näheren Umgebung des Areals Rosenau zu wenige Flächen für öffentliche Nutzungen bestehen und eine Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke gerechtfertigt ist.

## 5. Teilrevision Nutzungsplanung

### 5.1 Zonenplan heute

Das Gebiet Rosenau ist gegenwärtig der Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau zugewiesen. Diese Zone ist umgeben von Wohnzonen (südlich, Feldbreite) und Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter, namentlich die Zone für öffentliche Zwecke und die Zone für Sport- und Freizeitanlagen.

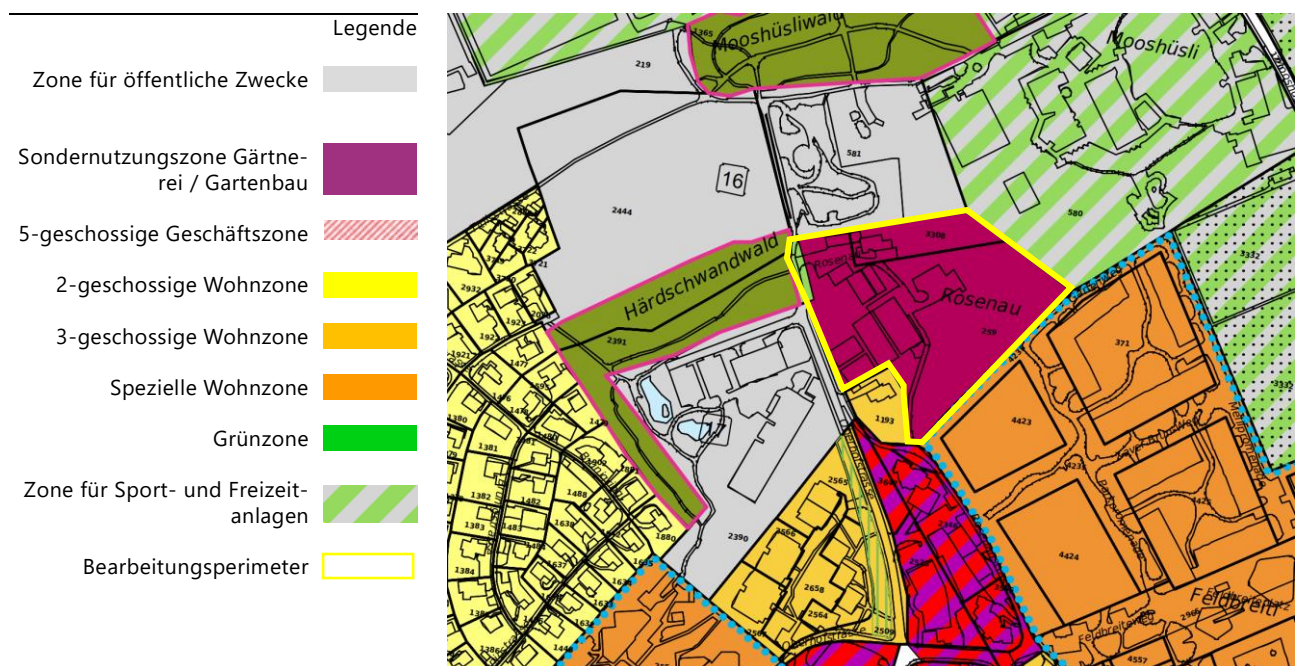


Abbildung 15.: Ausschnitt Kommunalen Zonenplan Ist-Zustand

## 5.2 Anpassungen am Zonenplan

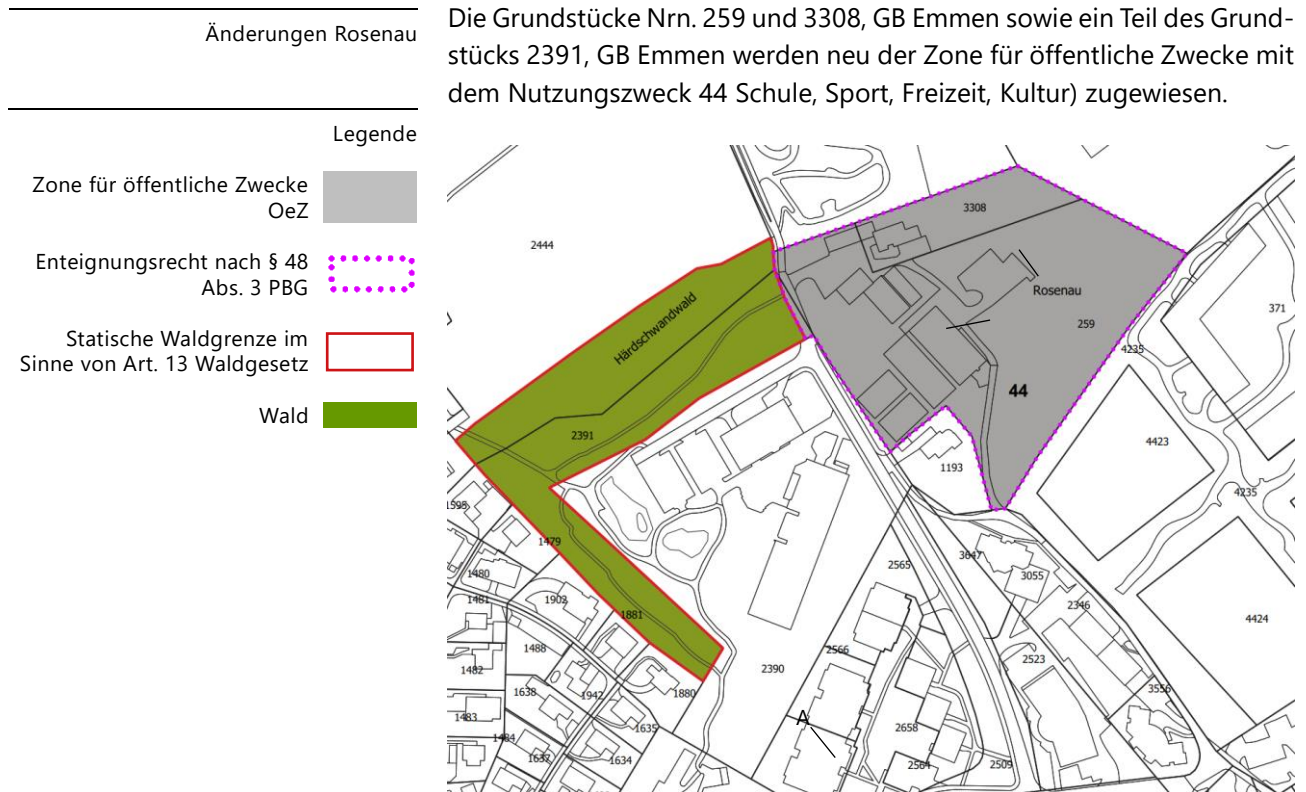


Abbildung 16: Teiländerung Zonenplan Rosenau, 15.03.2022

Die Umzonung erfolgt aus den folgenden Zonen:

- Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau (Parzellen Nrn. 259 und 3308, GB Emmen)
- Grünzone (Teil-Parzellen Nrn. 259 und 2391)

Zusätzlich wird der Zonenplan mit einer Überlagerung «Enteignungsrecht nach § 48 Abs. 3 PBG» ergänzt. Dadurch wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, das Enteignungsverfahren anzuwenden, sollte keine gütliche Einigung erreicht werden können. Dieses Enteignungsrecht ist begründet mit dem öffentlichen Interesse, das Areal Rosenau für einen zusätzlichen Schulstandort in die Zone für öffentliche Zwecke umzuzonen (siehe Kapitel 4).

### 5.3 Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Der Anhang 1 des Bau- und Zonenreglement wird wie folgt angepasst:

#### **Anhang 1**

#### **Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Art. 17 BZR**

#### 44 Schule, Sport, Freizeit, Kultur

Dadurch wird ermöglicht, dass die Nutzungszuweisung einen neuen Schulstandort erlaubt. Zusätzlich sind auch Bauten und Anlagen für Kulturennutzungen, Sportnutzungen und Freizeitanlagen, z.B. in Kombination mit den umliegenden, bereits bestehenden Nutzungen möglich.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden voraussichtlich Änderungen an den Nummerierungen der Zone für öffentliche Zwecke gemacht. Diese können zu allfälligen redaktionellen Anpassungen des Anhangs 1 führen.

### 5.4 Enteignungsrecht gemäss § 48 Abs. 3 PBG

Die Enteignung muss sich auf ein Gesetz im formellen Sinn abstützen können, da sie als schwerer Eingriff in die Eigentumsrechte (Art. 26 BV) gilt. Die rechtliche Grundlage ist mit § 48 Abs. 3 PBG sowie dem EntG Kanton Luzern gegeben. Das im Zonenplan aufgeführte Enteignungsrecht ist demnach rechtmässig.

Das im Zonenplan aufgeführte Enteignungsrecht ist dadurch begründet, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der öffentlichen Nutzung des Areals Rosenau besteht. Dieses öffentliche Interesse ist unter Kapitel 4 ausführlich beschrieben. Dadurch kann festgestellt werden, dass das im Zonenplan aufgeführte Enteignungsrecht zweckmässig ist.

Das öffentliche Interesse wird insbesondere durch die Zonenzuweisung in die Zone für öffentliche Zwecke begründet. Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke müssen nicht im Eigentum der Gemeinde sein, damit die Gemeinde sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben an Private weitergeben kann (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 35, in: GR 2001, S. 256).

Eine Enteignung ist nur zulässig:

- wenn sie notwendig ist.

Im Gebiet Rosenau soll gemäss Masterplan Schulraum ein neuer Schulstandort für den aufgrund der Siedlungsentwicklung benötigten Schulraum erstellt werden. Der Masterplan zeigt auf, dass die Gemeinde über kein geeignetes Land verfügt und der Standort Rosenau auch gegenüber anderen Alternativstandorten wesentliche Vorteile aufweist (siehe Kapitel

4.2). Auch sind keine Gebäude an geeigneten Standorten bekannt, welche zur Miete bereitstehen würden. Die Lage des Gebiets Rosenau, direkt neben der Berufsschule, den Sport- und Freizeitanlagen Gersag/Rossmoos sowie in der Nähe der bestehenden Schulanlage Gersag bringt zudem den Vorteil, dass Synergien genutzt werden können (Siehe Kapitel 4.2, 4.3 und 4.4). Diese Synergien können nur am Standort Rosenau gewährleistet werden, wodurch eine relative Standortgebundenheit abgeleitet werden kann.

■ **Soweit sie notwendig ist.**

Vorgesehen ist ein direkter Kauf, wozu gemeinsam mit den Eigentümern Landwertermittlungen in Auftrag gegeben wurden, welche massgeblich von der zukünftigen Zone abhängig sind. Die Abgabe im Baurecht ist für Bauten, welche öffentlichen Zwecken zu dienen haben, weder sinnvoll noch zweckmässig. Das Enteignungsrecht wird nur als absolute Rückfallposition weiterverfolgt.

Zusammenfassend sind die formellen Voraussetzungen für eine Enteignung, die gesetzliche Grundlage, das öffentliche Interesse sowie die Verhältnismässigkeit, erfüllt.

## 6. Weitere relevante Sachbereiche

### 6.1 Erschliessung und Mobilität

---

#### Öffentlicher Verkehr

Das Areal liegt nicht direkt an einer ÖV-Haltestelle. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch einige ÖV-Haltestellen. Die nahegelegenste Bushaltestelle «Schwimmbad Mooshüsli» befindet sich in rund 500 m Gehdistanz. Die Bushaltestelle wird von zwei verschiedenen Bussen in beiden Richtungen mit Anbindungen an die Bahnhofshaltestellen Emmenbrücke und Gersag im 15 min Takt angefahren.

Der Bahnhof Gersag befindet sich in rund 800 m Gehdistanz. Von dort gibt es direkte Regionalverkehrs-Verbindungen in nördlicher (Sursee, Lenzburg) und südlicher (Luzern) Richtung.

---

#### Langsamverkehr

Das Areal ist über das öffentliche Strassen- und Wegnetz zu Fuss und mit dem Velo gut erreichbar.

---

#### Motorisierter Individualverkehr

Über die Oberhofstrasse ist das Areal von südlicher Richtung direkt von der Seetalstrasse erreichbar. Öffentliche Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe keine vorhanden und müssten auf dem Areal realisiert werden. Die nächstgelegenen Parkieranlagen befinden sich beim Schwimmbad Mooshüsli oder bei der Wohnsiedlung Feldbreite.

### 6.2 Wald

Direkt angrenzend zum Areal befindet sich der Herdschwandwald. Die Anpassung des Zonenplans hat keine Auswirkungen auf diesen Wald, die statische Waldgrenze im Sinne von Art. 13 Waldgesetz ist bereits festgestellt.

### 6.3 Gewässer

Die Teilrevision des Zonenplans betrifft keine Gewässer.

### 6.4 Naturgefahren

Der südöstliche Rand des Areals ist mit der Gefahrenzone Wassergefahren «Geringe Gefährdung überlagert (siehe Abbildung 17). In diesem Gebiet bestehen keine andere Gefahren.

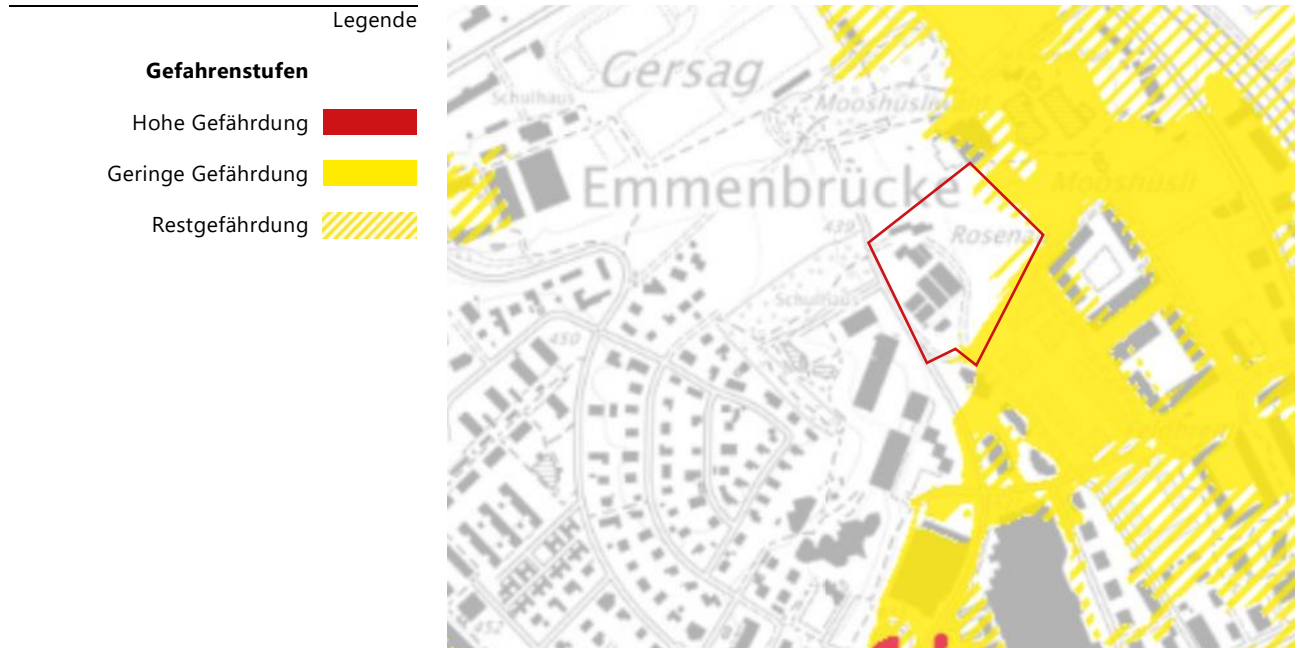


Abbildung 17.: Ausschnitt Gefahrenkarte, Quelle: [geoportal.lu.ch](https://geoportal.lu.ch) (Download: 10.01.2022).

## 6.5 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Gemäss IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) verläuft keine Strasse mit historischer regionaler Bedeutung.

## 6.6 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Ortsbildinventar, in welchem insbesondere Baugruppen inventarisiert und beschrieben sind, ausserdem auch Umgebungszonen und -richtungen.

Zum Areal werden im ISOS keine Aussagen gemacht.

## 6.7 Denkmalschutz

Im Norden des Gebietes ist das Hallenbad Mooshüsli als erhaltenswertes Objekt im kantonalen Denkmalverzeichnis verzeichnet. Die Teilzonenplanänderung hat keinen Einfluss auf dieses erhaltenswerte Objekt (siehe Abbildung 18).

Legende  
 Erhaltenswert

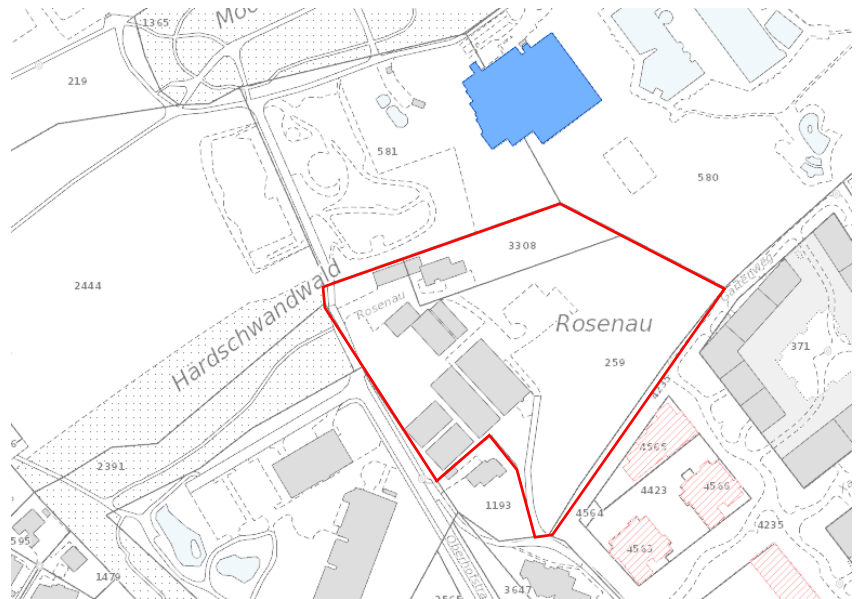


Abbildung 18.: Ausschnitt aus dem Kataster kantonalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar des Kantons Luzern, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 14.03.2022).

## 6.8 Kataster belasteter Standorte

In 100 Metern Entfernung zum Areal befindet sich ein belasteter Ablagerungsstandort, welcher weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Dieser befindet sich genügend weit entfernt und betrifft das Areal deswegen nicht.

Legende  
 Weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

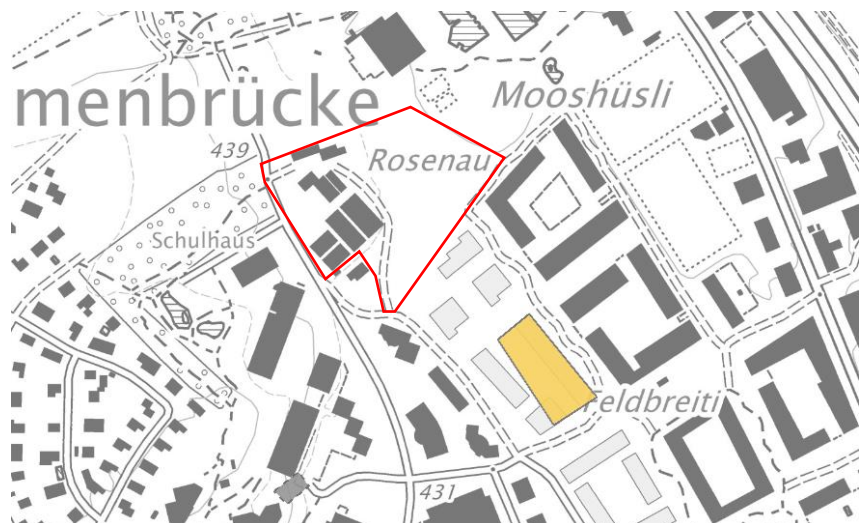


Abbildung 19.: Ausschnitt aus dem Kataster belasteter Standorte des Kantons Luzern, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 14.03.2022).

## 6.9 Geruchsabstandlinien (FAT)

Ohne Detailabklärungen gemacht zu haben, ist davon auszugehen, dass mit der, beabsichtigten Umzonung keine Konflikte bezüglich Geruchsabstände entstehen, da davon betroffene landwirtschaftliche Betriebe mit genügend grossem Abstand zu den Bauzonen stehen.

## 6.10 Risikovorsorge / Störfall

Im Sinne der Risikovorsorge werden Gefahrenbereiche um Risikobetriebe oder -anlagen definiert, was dazu dient, Konflikte zwischen Siedlungsentwicklung und technischen Risiken frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten. Gemäss Risikokataster des Kantons Luzern ist das Areal durch keine technischen Gefahren betroffen.

## 6.11 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen sind besonders gut geeignete Flächen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Der Sachplan Fruchtfolgeflächen legt einen Mindestumfang an FFF fest, welcher erhalten werden muss. Die Kantone müssen dafür sorgen, dass dieser dauernd gewährleistet ist. Gemäss Karte der aktuelle Fruchtfolgeflächen des Kantons ist das Areal nicht als FFF definiert.

## 6.12 Natur und Landschaft / ökologischer Ausgleich

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

Im Fokus stehen dabei Flächen der öffentlichen Hand. Wie der ökologische Ausgleich konkret aussehen soll, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Dienststelle lawa zu klären.

## 6.13 Lärm

Der Strassenlärmkataster zeigt auf, dass beim Areal Rosenau der Immissionsgrenzwert oder der Planungswert nicht überschritten werden.

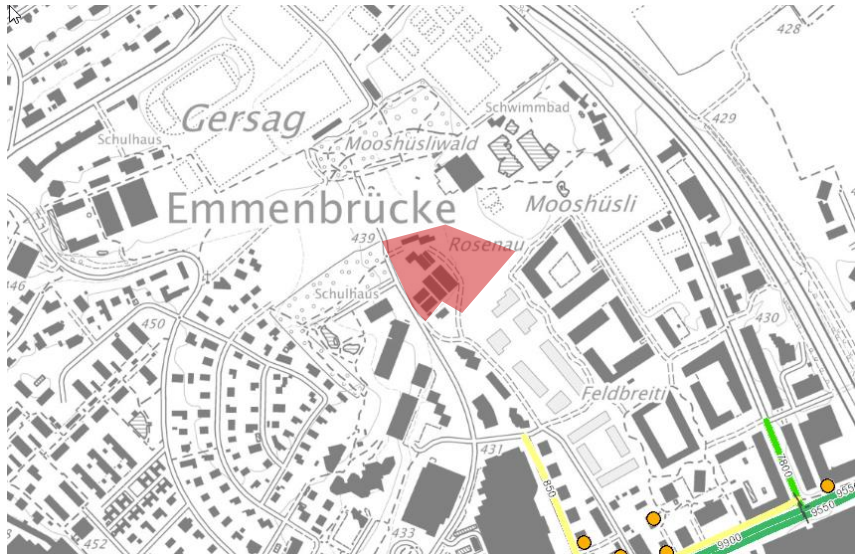


Abbildung 20: Ausschnitt Strassenlärmkataster Areal Rosenau (rot). Quelle: geoportal.lu.ch (22.03.2022)

Das Areal ist heute der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Mit der Umzonung in die OeZ wird das Areal neu der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Die Belastungsgrenzwerte der Lärmschutz-Verordnung (LSV) werden eingehalten.

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.

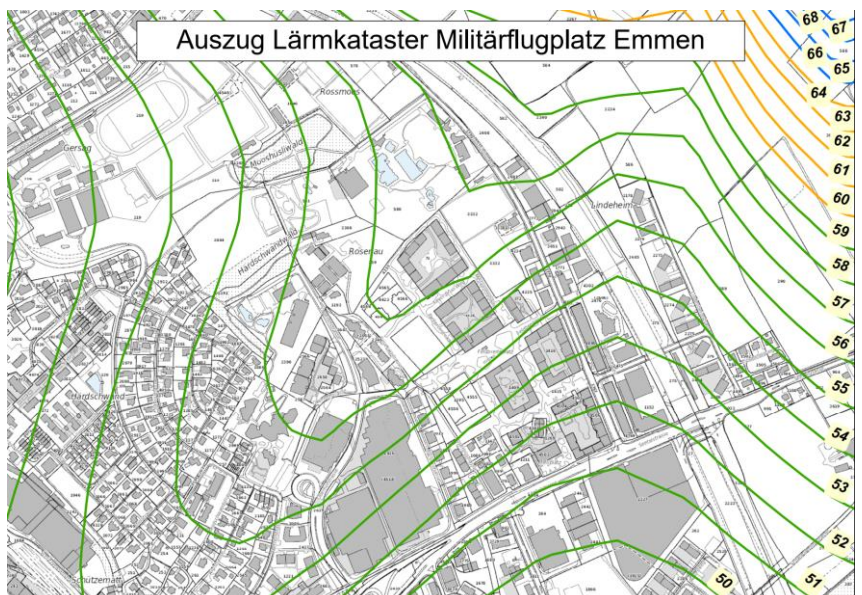


Abbildung 21: Auszug Fluglärmkataster

Es wurde kein Lärmgutachten erarbeitet und beigelegt.

## 6.14 Hindernisfreihalteflächen

Die bauliche Höhenbeschränkung orientiert sich an den Hindernisfreihalteflächen des Flugplatzes Emmen. Diese liegt beim Areal Rosenau zwischen 445 und 450 m.ü.M. Höhenüberschreitungen können nur in Absprache mit den Flugplatzbetreibern erfolgen.

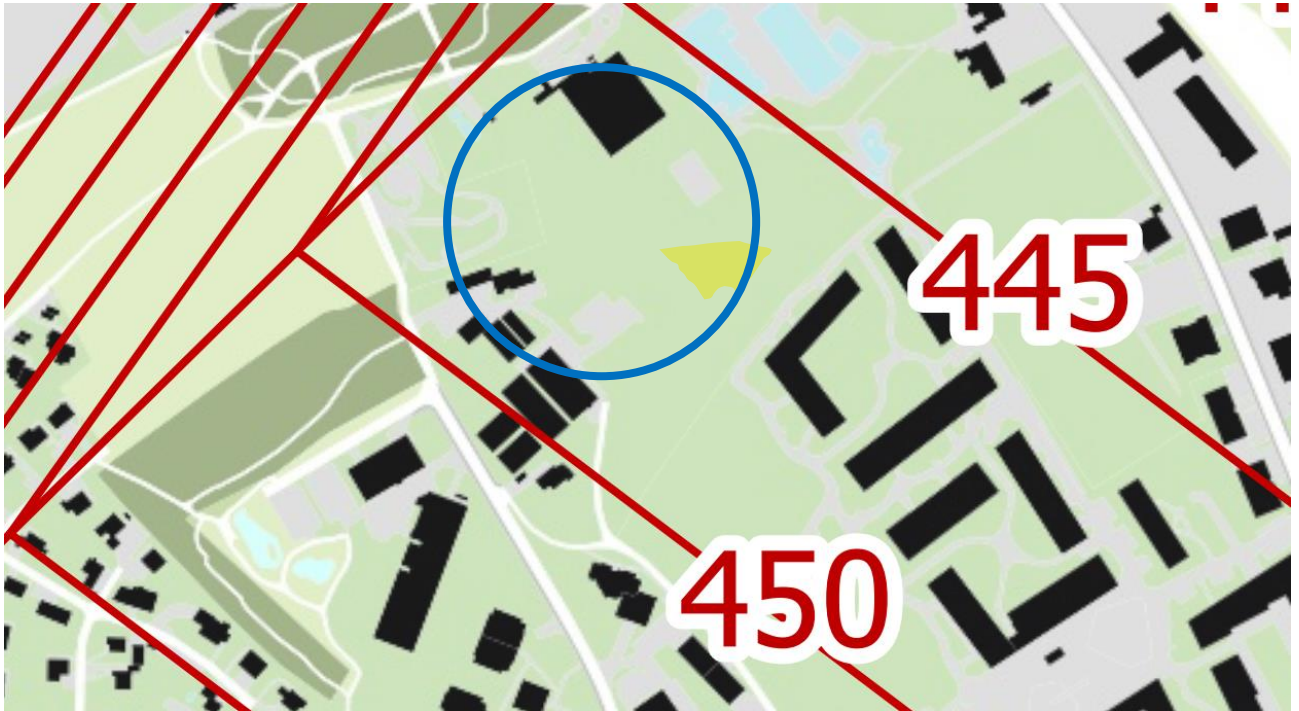


Abbildung 22: Hindernisfreihalteflächen Flugplatz Emmen im Gebiet Rosenau

## 6.15 Ausgleich der Planungsvorteile (Mehrwertabgabe)

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes trat ab dem 1. Januar 2018 der sogenannte Mehrwertausgleich in Kraft. Dieser sieht mit § 105 ff PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfahren, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese bei Einzonungen 20% des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt.

Weiter muss einer der folgenden Tatbestände 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. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtungen und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer nicht mehrwertabgabepflichtig (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

---

Bestimmung des Mehrwertes:

Durch die Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke ist der Tatbestand einer Mehrwertabgabe im Sinne der obigen Ausführungen nicht gegeben.

Es wird daher **keine** Mehrwertabgabe fällig.

## Quellenverzeichnis

### Bilder

Abbildung 1.: Luftbild des Perimeters Rosenau, Quelle: <a href="http://www.geoportal.lu.ch">www.geoportal.lu.ch</a> (15.03.2022).	7
Abbildung 2.: Raumstruktur Kanton Luzern - Gemeindekategorien, Quelle: Kantonaler Richtplan 2015 (Download: 15.03.2022).	11
Abbildung 3: Zielbild Agglomerationsprogramm 4. Generation	11
Abbildung 4: Auszug aus dem TRP Siedlungslenkung	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen	13
Abbildung 6: Auszug aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Emmen.	13
Abbildung 7: Auszug aus dem Fazit zur Technischen Schulraumplanung	15
Abbildung 8: Bedarf Klassenzimmer und Kindergarten (Quelle: Technischer Bericht Schulraumplanung, 2018)	15
Abbildung 9: Potenzielle Standorte (Quelle: Schulbelegungskonzept)	17
Abbildung 10: Eignung der Standorte (Quelle: Schulbelegungskonzept)	17
Abbildung 11: Gebiet Chilefeld	18
Abbildung 12: Sportanlagen Gersag, Rossmoos, Mooshüsli, Feldbreite	19
Abbildung 13: Darstellung potenzielle Neubauwohnungen <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Zukunftsbild (Rosenau = roter Kreis)	21
Abbildung 15: Übersicht Areal Rosenau und potentieller öffentlicher Raum	22
Abbildung 16.: Ausschnitt Kommunalen Zonenplan Ist-Zustand	25
Abbildung 17: Teiländerung Zonenplan Rosenau, 15.03.2022	26
Abbildung 18.: Ausschnitt Gefahrenkarte, Quelle: <a href="http://geoportal.lu.ch">geoportal.lu.ch</a> (Download: 10.01.2022).	30
Abbildung 19.: Ausschnitt aus dem Kataster kantonalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar des Kantons Luzern, Quelle: <a href="http://geoportal.lu.ch">geoportal.lu.ch</a> (Download: 14.03.2022).	31
Abbildung 20.: Ausschnitt aus dem Kataster belasteter Standorte des Kantons Luzern, Quelle: <a href="http://geoportal.lu.ch">geoportal.lu.ch</a> (Download: 14.03.2022).	31
Abbildung 21: Ausschnitt Strassenlärmkataster Areal Rosenau (rot). Quelle: <a href="http://geoportal.lu.ch">geoportal.lu.ch</a> (22.03.2022)	33
Abbildung 21: Hindernisfreihaltefläche Flugplatz Emmen (rot) & Areal Rosenau (gelb). Quelle: 3D-Modell Emmen ( <a href="https://3d.planteam.ch/emmen2022">https://3d.planteam.ch/emmen2022</a> ).	34

## Tabellen

Tabelle 1: Bearbeitungsteam	8
Tabelle 2: Bisherige Planungsschritte	8
Tabelle 3: Weitere Planungsschritte	9