

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Donnerstag, 21. November 2023, 10:00 – 11:15 Uhr, Gemeindeverwaltung Emmen

Protokoll ergänzt am 11. Januar 2024 (Kursiv)

Anwesende:

Einsprecher: Max Buholzer, Eigentümer Grundstück Nr. 164
Franz Hess, Rechtsanwalt

Gemeinde: Andreas Roos, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Furrer, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Bereich Planung (Protokoll)

Einsprache vom 17. Oktober 2023

**durch Max Buholzer, Lerchenbühlstrasse 20, 6045 Meggen
vertreten durch RA Franz Hess, Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare, Kirchweg
16, Postfach 136, 6048 Horw**

gegen den Erlass des Bebauungsplans Sonne

Anträge

Antrag 1:

Sinngemäss: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2:

Sinngemäss: Die Höhenkoten in den Baubereichen A, B, C, D, E, F1 und 2, H1 und 2 sowie I1 und 2 seien entsprechend den in den Baubereichen G1 und 2 reduzierten, festgelegten Höhenkoten (476.10 m über Meer) anzupassen.

Antrag 3:

Sinngemäss: Eventuell seien die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplanes Sonne in Bezug auf die Höhenkote für die Baubereiche G1 und G2 dahingehend anzupassen, als im Baubereich G1 eine

Höhenkote von 481.70 m über Meer, für den Baubereich G2 eine Höhenkote von 478.80 m über Meer festgelegt wird.

Antrag 4:

Sinngemäss: Für den Baubereich G2 sei eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von 195 m² (Anpassung von Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften) entsprechend der beigelegten Plangrundlage unter Wahrung des heutigen Besitzstandes bis an die Grenze zu Grundstück Nr. 163 festzulegen.

Antrag 5:

Sinngemäss: Der Bebauungsplan Sonne sowie die dazugehörige Bauvorschrift (Art. 19) sei derart abzuändern, dass eine Erschliessung des Grundstückes Nr. 164, über die Grundstücke Nrn. 162 und 163, alle GB Emmen, entsprechend der dienstbarkeitsrechtlich eingeräumten Fahrwegrechten realisiert werden kann.

Antrag 6:

Sinngemäss: Auf die Ausscheidung des Baubereiches Umgebungsschutz auf den Grundstücken Nrn. 164 und 98 sei aufgrund der bestehenden Dienstbarkeiten Fuss- und Fahrwegrecht, zu verzichten.

Antrag 7:

Sinngemäss: Auf den Erlass von Art. 4 Abs. 3, Art. 6 Abs. 3 und Art. 9 Abs. 1 sowie Art. 19 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne sei zu verzichten bzw. seien im Sinne der nachfolgenden Ausführungen anzupassen.

Antrag 8:

Sinngemäss: Art. 20 Abs. 4 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne ist im nachfolgend ausgeführten Sinne zu ergänzen bzw. abzuändern.

Antrag 9:

Sinngemäss: Unter Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde Emmen.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 17. November 2023.

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Antrag 1:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Siehe nachfolgende Anträge.

Antrag 2:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgenden Erwägungen:

Es ist zutreffend, dass das Gasthaus Adler als schützenswerte Baute eingetragen ist. Es ist zutreffend, dass sich die kantonale Denkmalpflege dazu geäußert hat und eine Reduktion der Firsthöhen verlangte. Dieser Meinung gegenüber steht die Beurteilung eines ausgewiesenen Fachgremiums des Studienauftrags, welche höhere als von der Denkmalpflege angesetzte Bauten ebenfalls als ortsverträglich beurteilt. Zudem soll an dieser zentralen Lage das «Gebot der Verdichtung nach innen» priorisiert werden. An dieser Stelle wird auch auf Kapitel 5.16 des Planungsberichtes vom 13. September 2023 verwiesen. Aus der kantonalen Vorprüfung geht eine Interessenabwägung hervor. Neben der Stellungnahme der Denkmalpflege äusserten sich auch andere kantonale Fachstellen und Ämter. Dabei werden die vorgesehenen max. Höhenkoten als städtebaulich verträglich erachtet.

Bezüglich der besagten Dienstbarkeit: Mittels Bebauungsplan Sonne soll u.a. eine qualitativ wertvolle Siedlungsverdichtung nach innen erzielt werden. Dieser Zielsetzung zuwiderlaufenden Dienstbarkeiten (z.B. privatrechtliche Baubeschränkungen), welche verhindern, dass bestimmte Flächen der öffentlich-rechtlichen Bauordnung nicht wie beabsichtigt bebaut und genutzt werden können, sollen gelöscht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann die Enteignung der entsprechenden Dienstbarkeiten verfügt werden. Die Enteignung kann koordiniert mit einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren oder unabhängig davon erfolgen. Somit kann abschliessend gesagt werden, dass die vorhandene Dienstbarkeit «Baubeschränkung», entgegen der Ansicht des Einsprechers, der Bebaubarkeit des Bebauungsplanperimeters nicht entgegensteht.

Die Gemeinde bezweckt mit dem Bebauungsplan ausdrücklich einen sorgfältigen Umgang mit dem schützenswerten Objekt «Gasthaus Adler» und hat das Gebäude im Bebauungsplan denn auch explizit integriert. Seitens der Gemeinde besteht keine Veranlassung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses Adler in Frage zu stellen oder auf eine Entlassung des Gasthauses aus dem Inventar hinzuwirken. Dem Eigentümer steht aber unabhängig davon das Recht zu, die Entlassung aus dem Denkmalverzeichnis zu beantragen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dafür ist ein Fachgutachten erforderlich, welches nachweist, dass die Instandstellungsfähigkeit des schützenswerten Objekts nicht mehr gegeben ist. Dies muss vor der Eingabe eines Baugesuches vorgenommen werden.

Die Frage, ob das Gasthaus Adler dereinst durch einen Ersatzneubau ersetzt werden kann oder nicht, ist für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht entscheidend, zumal für beide Szenarien Regelungen enthalten sind.

Bemerkung von Herrn Franz Hess:

Ich verweise diesbezüglich auf die bereits getätigten allgemeinen Ausführungen. Im Übrigen habe ich an der Einspracheverhandlung festgehalten, dass das Enteignungsrecht nicht einfach so beansprucht werden kann. Es sind die gesetzlichen Grundlagen, insbesondere das Prinzip der Verhältnismässigkeit einzuhalten. Im Übrigen ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Modell augenscheinlich belegt, dass in keiner Art und Weise mit dem schützenswerten Objekt «Gasthaus Adler» sorgfältig umgegangen wird.

In diesem Zusammenhang stellen sich für meinen Klienten zudem folgende Fragen:

- *Aus was für Personen setzt sich das ausgewiesene Fachgremium zusammen?*

Antwort Gemeinde Emmen:

- Luca Deon, Architekt ETH SIA BSA, Luzern (Vorsitz)
 - Christian Hönger, Architekt ETH SIA BSA, Zürich
 - Tanja Temel, Architektin ETH SIA, Luzern
 - Brigitte Wullschleger, Architektin ETH SIA BSA, Oberarth / Stadtbildkommission Emmen
 - Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhausen
 - Brigitte Widmer, Architektin ETH SIA BSA, Biel (Ersatz)
- Welche kantonalen Fachstellen und Ämter haben sich im Rahmen der Vorprüfung zur Thematik der Interessenabwägung geäussert?
- Antwort Gemeinde Emmen: Folgende kantonalen und weiteren Fachstellen haben sich im Rahmen der kant. Vorprüfung geäussert:
- Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
 - Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
 - Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
 - Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKDda),
 - Gemeindeverband LuzernPlus
 - Verkehrsverbund Luzern (VVL)

Am Antrag 2 wird somit festgehalten.

Antrag 3:

~~Aufgrund dessen, dass die vorgesehene Abstufungen der Höhenkoten vom Einsprecher akzeptiert werden, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Erledigterklärung des Antrags.~~

Korrektur von Herrn Franz Hess: Der Einsprecher hat die Abstufungen der Höhenkoten nicht akzeptiert. Er hat lediglich davon Kenntnis genommen, dass – sollte das Gasthaus Adler jemals aus dem Bauinventar entlassen werden – ein grösseres Bauvolumen realisiert werden kann. Insoweit wird am Antrag 3 festgehalten.

Antwort Gemeinde Emmen: Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Wie aus Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ersichtlich ist, erfolgt entlang der Baufelder eine dem Terrainverlauf folgende Abstufung, bei der die jeweilige Höhenquote zum oberen Grundstück um jeweils minus 50 cm reduziert wird. Es sind keine Umstände ersichtlich, welche es rechtfertigen würden, für die Baufelder G1 und G2 von diesem Verlauf abzuweichen und eine Sonderregelung zu treffen.

Antrag 4:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgenden Erwägungen:

Mit der Teilzonenplanänderung wird das Grundstück Nr. 164 von der 5-geschossigen Kernzone a (K5a) in die Spezielle Kernzone (K-S) überführt. In der 5-geschossigen Kernzone wird die Ausnützung anhand der

Grenzabstände definiert, welche im BZR Art. 7 Abs. 4 definiert sind. Das gesamte Gebäude hat die Abstandsvorschriften einzuhalten. Gegenteilige privatrechtliche Abreden sind dabei unbeachtlich.

Die Annahme, dass die privatrechtlichen Grenzbaurechte dem Einsprecher für den Baubereich G2 in der 5-geschossigen Kernzone einen «heutigen Besitzstand» resp. eine anrechenbare Gebäudefläche von 195 m² verschaffen würden, ist deshalb unzutreffend. Die anrechenbare Geschossfläche bestimmt sich nach erfolgter Teilzonenplanänderung und Umzonung in die Spezielle Kernzone. In dieser kann gemäss Art. 11a Abs. 2 nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, wobei gemäss Abs. 3 Bebauung, Gebäudegrundflächen und Fassadenhöhen unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt werden. Dass auch die vormalige anrechenbare Gebäudefläche zu berücksichtigen wäre, lässt sich der Bestimmung nicht entnehmen.

Mit einem im Vorverfahren des Bebauungsplanes durchgeführten Studienauftrag wurde durch ein Beurteilungsgremium die städtebaulich beste Lösung für alle Grundstücke gesucht. Das Siegerprojekt wurde zum vorliegenden Richtprojekt weiterentwickelt. Ein Ausschuss des Beurteilungsgremiums hat im Anschluss die Möglichkeiten einer städtebaulich angemessenen Baubereichserweiterung geprüft. Es kam zum Schluss, dass einer Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche für den Baubereich G2 um rund 20 m² auf max. 140 m² aus städtebaulichen Gründen stattgegeben werden kann. Eine weitere Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche wird nach erneuter Prüfung aus Gründen der ortsbaulichen Verträglichkeit, der Vorentscheide und dem Prinzip einer möglichst ausgewogenen Verteilung der Planungsvorteile unter den Grundeigentümern abgelehnt. Im Dokument «Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereich G1-G2» vom 7. Mai 2021 sind die Details einsehbar.

Bemerkung von Herrn Franz Hess: Die Aussage, wonach in der 5-geschossigen Kernzone die Ausnützung anhand der in Art. 7 Abs. 4 BZR definierten Grenzabstände bestimmt wird und das gesamte Gebäude diese einzuhalten hätte, was dazu führe, dass privatrechtliche Abreden unbeachtlich seien, trifft nicht zu. Selbst im Bebauungsplan wird dieser Vorschrift nicht nachgelebt. Zudem sind privatrechtliche Abreden gerade im Zusammenhang mit der Erteilung von Ausnahmegewilligungen von entscheidender Bedeutung (vgl. § 133 Abs. 1 lit. m PBG). Am Antrag 4 wird deshalb festgehalten.

In diesem Zusammenhang stellt sich für meinen Klienten zudem folgende Frage:

- *Wie setzt sich das Beurteilungsgremium bzw. dessen Ausschuss zusammen?*

Antwort Gemeinde Emmen:

- o *Luca Deon, Architekt ETH SIA BSA, Luzern (Vorsitz Beurteilungsgremium Studienauftrag)*
- o *Daniel Stalder, ZEITRAUM Planungen AG*
- o *Enzo Gemperli, Leiter Departement Planung und Hochbau (bis 31. August 2023)*

Zudem bitte ich Sie, mir das Dokument «fachliche Stellungnahme Option Baubereich G1-G2 vom 7. Mai 2021» zukommen zu lassen. Mein Klient hat davon keine Kenntnis.

Antwort Gemeinde Emmen: Das Dokument «fachliche Stellungnahme Option Baubereich G1-G2 vom 7. Mai 2021» ist ein orientierender Bestandteil des Bebauungsplans Sonne und lag bei der öffentlichen Auflage mit auf. Im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat wird es voraussichtlich die Beilage 22 sein.

Antrag 5:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgenden Erwägungen:

Der Bebauungsplan entzieht dem Grundstück Nr. 164 die Erschliessbarkeit keineswegs, sondern legt den Ersatz der bestehenden Erschliessung durch eine neue unterirdische Erschliessung ab der Gersagstrasse fest. Die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes setzt eine rückwärtige Erschliessung oder einen Vorfahrtsbereich – z.B. analog der Neuüberbauung von Romano & Christen im Norden des Bebauungsplans Sonne- voraus. Eine Erschliessung über einen Vorfahrtsbereich ist aus Platzgründen nicht möglich, daher muss eine rückwertige Erschliessung realisiert werden. Solange an den bestehenden Bauten nichts geändert wird und der Kanton die bestehenden Ein- und Ausfahrten toleriert, kann die Dienstbarkeit weiterhin ausgeübt werden. Dass die Ersatzerschliessung nicht sichergestellt sei, ist unzutreffend. Der Bebauungsplan sieht in Art. 7 SBV vor, dass Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung von gemeinsam genutzten Erschliessungsflächen und Zufahrten, Einstellhallen, etc. zwischen den Eigentümern abzustimmen und privatrechtlich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern sei. Ferner ist gemäss Art. 8 Abs. 2 die Erschliessung aller Parzellen im Gebiet jederzeit zu gewährleisten und ggf. mit provisorischen Bauwerken zu sichern. Die Anbindung der Baubereiche G1 und G2 an die Einstellhalle auf Parzelle 99 ist zudem gemäss Art. 8 Abs. 3 durch die private Grundeigentümerschaft zu koordinieren.

Allfällige Entschädigungsansprüche infolge Wegfall der grundbuchlich gesicherten bestehenden Erschliessung, sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Sollten sich die Grundeigentümer im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte privatrechtlich nicht über die jeweilig notwendigen Dienstbarkeiten einigen, kann der Grundeigentümer bei der Gemeinde Erschliessungshilfe beantragen. Die Gemeinde wird dann beim Regierungsrat das Enteignungsrecht für den Grundeigentümer beantragen. Entschädigungen für die Einräumung der Dienstbarkeit werden von der Schatzungskommission festgelegt.

Bemerkung von Herrn Franz Hess: Ich verweise diesbezüglich auf die allgemeinen Bemerkungen. Die Ersatzerschliessung ist rechtlich nicht sichergestellt, da noch kein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wurde. Die Gemeinde hat dringend dafür zu sorgen, dass die Ersatzerschliessung im Rahmen des Bebauungsplanes rechtlich sichergestellt wird, ansonsten dessen Umsetzung nicht möglich ist. Am Antrag 5 wird deshalb festgehalten.

Antrag 6:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgenden Erwägungen:

Die Ausscheidung des Bereichs Umgebungsschutz ist eine Auflage der kantonalen Denkmalpflege, welche Abgrabungen entlang des schützenswerten Gasthauses Adler verbietet. Dass durch eine solche Auflage das Fahrwegrecht tangiert sein könnte, ist nicht ersichtlich. Dass Abgrabungen in diesem Bereich gemäss Art. 6 Abs. 2 der SBV nicht zulässig sind, sind der integralen Schutzwürdigkeit des Gasthaus Adler geschuldet.

Bemerkung von Herrn Franz Hess: Am Antrag 6 wird festgehalten. Das Fahrwegrecht auf einer Breite von 2 m entlang der Grundstücksgrenze beinhaltet ebenfalls die Erstellung von 2 Parkfeldern.

Antrag 7:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags zu Art. 4 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 3 der SBV sowie die Erledigterklärung des Antrags zu Art. 9 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 2 der SBV aufgrund folgenden Erwägungen:

Zu Art. 4 Abs.3: Entgegen den Ausführungen des Einsprechers, handelt es sich nicht um eine versteckte Legitimierung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens. Im Gegenteil, die Grundlagen für die Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren sind detailliert im BZR geregelt (Spezielle Kernzone, Art. 11a Abs. 4 BZR). Dieser Absatz ist notwendig, damit die geforderten Qualitäten des Bebauungsplans eingehalten werden. Es liegt am Eigentümer, ein qualifiziertes Architekturbüro zu beauftragen, welches ein qualitativ hochwertiges Bauprojekt erarbeitet, welches von der Stadtbildkommission gutgeheissen wird. Ist dies der Fall, muss kein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.

Zu Art. 6 Abs. 3: Wie bereits ausgeführt, besteht seitens der Gemeinde keine Veranlassung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses Adler in Frage zu stellen. Dieser Absatz ist eine Auflage der kantonalen Denkmalpflege und entspricht dem gängigen Verfahren für schützenswerte Objekte. Diese Auflage gilt auch ohne Bebauungsplan.

Zu Art. 9 Abs. 1: In Art. 9 Abs. 1 ist festgehalten, dass der Beseitigungsrevers nur für neue Bauten und Anlagen gilt. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie, solange der Kanton aufgrund übergeordneten Planungen nichts Anderes verfügt oder in den damaligen Baubewilligungen nichts Anderes als Auflage verfügt wurde. Der Antrag zu Art. 9 Abs. 1 kann erledigt erklärt werden.

Zu Art. 19 Abs. 2: Für die bestehenden Anlieferungen ab der Gerliswilstrasse gilt die Bestandesgarantie, solange der Kanton aufgrund übergeordneten Planungen nichts Anderes verfügt oder in den damaligen Baubewilligungen nichts Anderes als Auflage verfügt wurde. Für neue Anlieferungen müssen die Bestimmungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Der Antrag zu Art. 19 Abs. 2 kann erledigt erklärt werden.

Bemerkung von Herrn Franz Hess: Mein Klient ist nicht bereit, die Anträge zu Art. 4 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 3 der SBV zurückzuziehen. An diesen Anträgen wird deshalb festgehalten.

Antrag 8:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Die Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist im Rahmen von Nutzungsplanänderungen u.a. bei Bebauungsplänen an zentral gelegenen Lagen zeitgemäss und anerkannte Praxis in der

Gemeinde Emmen. Entsprechend muss sich die Parkplatzbewirtschaftung im Perimeter des Bebauungsplanes Sonne in den übergeordneten Kontext einordnen und kann sich nicht auf Ausnahmen berufen.

Bemerkung von Herrn Franz Hess: An diesem Antrag wird festgehalten.

Antrag 9:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:
Es werden keine Kosten erhoben.

Bemerkung von Herrn Franz Hess: An diesem Antrag wird festgehalten.

Beschluss Einspracheverhandlung

Falls an den einzelnen Anträgen festgehalten und sie somit nicht zurückgezogen werden, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Beschlussfassungen:

Antrag 1: Abweisung

Antrag 2: Abweisung

Antrag 3: ~~Erledigterklärung~~ Abweisung

Antrag 4: Abweisung

Antrag 5: Abweisung

Antrag 6: Abweisung

Antrag 7: Abweisung Art. 4 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 3; Erledigterklärung Art. 9 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 2

Antrag 8: Abweisung

Antrag 9: Abweisung

Bemerkung von Herrn Franz Hess: Mein Klient hält an sämtlichen Anträgen fest. Davon ausgenommen ist lediglich die Erledigterklärung von Art. 9 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 2 der SBV (Antrag 7).

Der Einsprecher hat die Möglichkeit, bis am 22. Dezember 2023 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der einzelnen Anträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 21. November 2023

Für das Protokoll



David Wyss

Ergänzungen zum Protokoll gemäss Mail vom 5. Januar 2024 von Herrn Franz Hess

Vorab halte ich fest, dass im Protokoll nur die Überlegungen der Gemeinde aufgeführt sind. Die anlässlich der Einspracheverhandlung vom Einsprecher vorgebrachten Argumente sind im Protokoll nicht enthalten. Insoweit ist dieses einseitig abgefasst. Aus diesem Grunde möchte mein Klient nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass er zur Überbauung des Grundstückes Nr. 164, GB Emmen, ein renommiertes Architekturbüro (Seiler Linhart Architekten AG) mit der Erarbeitung eines Vorprojektes beauftragt hat. Die Kantonale Denkmalpflege hat von diesem Vorprojekt zustimmend Kenntnis genommen (vgl. beiliegende Stellungnahme vom 20. August 2018). Es ist deshalb schlicht nicht ersichtlich, weshalb mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Umsetzung dieses von der Kantonalen Denkmalpflege positiv beurteilten Projektes verhindert wird. Mein Klient verlangt deshalb ausdrücklich, dass im B + A an den Einwohnerrat Emmen auf diese Tatsache hingewiesen wird. Es ist somit explizit zu erwähnen, dass mit dem geplanten Bebauungsplan das von der Kantonalen Denkmalpflege positiv begutachtete Vorprojekt nicht mehr umgesetzt werden kann.

Zutreffend ist, dass das Fachgremium und die Dienststelle Raumentwicklung (entgegen der ausdrücklichen Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege als die wohl fachlich bestens ausgewiesene Instanz) die das schützenswerte Gasthaus Adler umgebenden Bauvolumen als ortsverträglich beurteilt haben. Zudem wurde die von meinem Klienten beantragte Erweiterung unter Berufung auf das Prinzip einer möglichst ausgewogenen Verteilung der Planungsvorteile unter den Grundeigentümern abgewiesen. Wenn dem Prinzip einer möglichst ausgewogenen Verteilung der Planungsvorteile nachgekommen worden wäre, hätte meinem Klienten aufgrund der gegenüber den übrigen Grundeigentümern bei Erhalt des Gasthauses massiv reduzierten Höhe im Sinne des von der Gemeinde explizit priorisierten Grundsatzes der inneren Verdichtung zumindest eine grössere anrechenbare Gebäudefläche gestattet werden müssen. Insoweit wurde das fragliche Prinzip bezogen auf das Grundstück meines Klienten gerade nicht umgesetzt. Abgesehen davon liegt diesem Kriterium keine raumplanerische Begründung zugrunde. Zudem zeigt ein Blick auf das Modell evident, dass das schützenswerte Gasthaus Adler in keiner Art und Weise in die Gebäude des Bebauungsplanes integriert ist. Die Differenzen in den Dimensionen sind gewaltig. Es ist ein eklatanter Massstabssprung festzustellen. Das Gasthaus Adler wird völlig erdrückt und verliert seine Bedeutung in der Silhouette des Ortsbildes. Mein Klient bedauert es

denn auch, dass die Gemeinde in nicht nachvollziehbarerweise die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege in den entscheidendsten Punkten negiert, sich dann aber in für das Ortsbild völlig unbedeutenden Nebenpunkten (z.B. Abgrabung entlang des schützenswerten Gasthauses Adler) auf diese beruft.

Entgegen den Ausführungen im Protokoll wird mit Art. 7 SBV die Erschliessung weder tatsächlich noch rechtlich sichergestellt, wird doch ein ausdrücklicher Vorbehalt hinsichtlich privatrechtlicher Vereinbarungen mit Eintrag im Grundbuch gemacht. Entscheidend ist, dass mein Klient bezüglich Grundstück Nr. 164, GB Emmen, heute über eine tatsächlich und rechtlich genügende Erschliessung verfügt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes würde ihm diese Erschliessung komplett entzogen. Solange deshalb die Ersatzerschliessung im Rahmen der Zonenplanänderung bzw. im Rahmen des Bebauungsplanes weder tatsächlich noch rechtlich noch finanziell geregelt bzw. sichergestellt ist, kann weder die Umzonung noch der Bebauungsplan beschlossen werden.

Abschliessend halte ich fest, dass mein Klient aus wirtschaftlichen Gründen auf die von ihm verlangte Erweiterung des Baubereiches G2 mit einer maximalen aGbF von 195 m² (anstelle von 140 m²) angewiesen ist, zumal sich nach Auffassung der Kantonalen Denkmalpflege eine solche Erweiterung bestens in die bauliche Umgebung einfügt und die optische Wirkung des Gasthauses Adler nicht wesentlich beeinträchtigt. Insbesondere wird der historische Wert durch den Anbau nicht geschmälert. Im Gegenteil, er trägt zum Erhalt des historischen Gebäudes wesentlich bei. Aus diesem Grunde ersucht mein Klient den Gemeinderat nochmals eindringlich, diesem elementaren Anliegen zu entsprechen und den Bebauungsplan bzw. Art. 9 Abs. 1 der SBV entsprechend anzupassen. Für das entsprechende Verständnis danke ich Ihnen.

Bemerkung Gemeinde Emmen: Im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat werden die Anträge und die Begründungen der Einsprechenden aufgeführt. Zudem liegen die Protokolle der Einspracheverhandlungen dem Bericht und Antrag bei.