



Geschäft-Nr. 2017-4049 BAGE 2017-3129
Sitzung vom 18. Oktober 2017

Entscheid

Leitbehörde Gemeinderat
Leitverfahren Gestaltungsplanverfahren § 77 PBG
Entscheidgegenstand Gestaltungsplanänderung § 77 Abs. 1 lit.c PBG

Sachverhalt

Bauvorhaben Gestaltungsplanänderung
Bauherrschaft/Gesuchsteller Wohnbaugenossenschaft Kirchfeld, Kaspar-Steiner-Strasse, 6032 Emmen
Grundeigentümer Gemäss separater Liste
Planverfasser Peter Helfenstein, dipl. Arch. ETH, Kaspar Steiner Strasse 23, 6023 Emmen
Grundstück-Nr. 1441-1442, 1445-1466, 1603-1610, 1640-1654
Baulage Kaspar-Steiner-Strasse, 6032 Emmen
Zone 2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise,
Sondernutzungsplan Gestaltungsplan-Nr. 113
Erschliessung Privatstrasse
GEP 4K24-29
Versorgung, Entsorgung Entwässerungssystem: Teil-Trennsystem
Abwasseranschluss an: Öffentliche Kanalisation
Versickerung Typ F, H
Gefahrenstufe Restgefährdung Wasser
Gewässerschutzbereich Au
Grundwasserschutzzone S2
Bauart Gebäude bestehend massivbauweise
Dach bestehend Satteldach/Ziegeleindeckung

An der 74. ordentlichen Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Kirchfeld Emmen vom Freitag den 28. April 2017 wurde die Änderung des Gestaltungsplans in Bezug auf die Dachgestaltung durch den Einbau von ganzflächigen Photovoltaikanlagen beantragt.
Dem Antrag wurde an der Generalversammlung zugestimmt.

Auf Grund der geringfügigen Änderung in Bezug auf die Dachgestaltung wurde gemäss § 77 Abs. 1 lit. c, Planungs- und Baugesetz von einer öffentlichen Auflage wurde abgesehen.

Die Gesuchunterlagen zu der Gestaltungsplananpassung lagen bei der Direktion Bau und Umwelt im Planaufgabebüro, 3. Stock, Verwaltungsgebäude Gersag, Emmenbrücke vom 27.07.2017 bis 15.08 zur Einsicht auf. Innert dieser Frist ist keine Einsprache eingegangen.

Erwägungen

1 Gesetzliche Grundlagen

Dieser baurechtliche Entscheid stützt sich auf folgende einschlägigen gesetzlichen Normen, insbesondere (ohne Bundesgesetze):

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2014) mit Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2014)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Luzern vom 3. Juli 1972 (Stand 1. Juli 2014)
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen vom 4. Juni 1996 (Ausgabe April 2013)

2 Einleitung des Gestaltungsplanbewilligungsverfahrens

Die Vorschriften über das Auflage- und Einspracheverfahren nach § 193 und §194 des Planungs- und Baugesetz (PBG) sind sinngemäss anzuwenden

3 Stellungnahmen

Folgende kantonalen Fachstellen ersuchen, die in ihren Entscheid bzw. ihren Stellungnahmen Bedingungen und Auflagen in die Gestaltungsplanbewilligung aufzunehmen:

- Die Gebäudeversicherung
- Bericht der kantonalen Fachstelle Raum und Wirtschaft (rawi)

4 Gestaltungsplananpassung

Grundsätzlich sind Solaranlagen nach § 54 Abs. 2 lit. b Planungs- und Bauverordnung (PBV) und Art. 18a Raumplanungsgesetz (RPG) nicht bewilligungspflichtig.

Im vorliegenden Fall existiert aber bereits ein Gestaltungsplan, welcher besagt dass Solaranlagen und Dachfenster in den vorgegebenen Baulinien im Bereich der Dachflächen einzubauen sind. Der Antrag für den Einbau von ganzflächigen Photovoltaikanlagen weist somit eine Abweichung zu den Auflagen auf, wodurch eine Anpassung des bestehenden Gestaltungsplans erforderlich ist.

5 Dachgestaltung/Dachaufbauten

In Folge der Gestaltungsplananpassung können die Hauptdachflächen anstelle einer Ziegeleindeckung alternativ als vollflächige Anlage für die Gewinnung von erneuerbaren Energie realisiert werden.

Unter Art. 14 des angepassten Reglements zum Gestaltungsplan vom 21.07.2017 regelt im Detail die Gestaltung der Dachlandschaft. Weiter gibt das Beilageblatt 1 (Gestaltung der Dachflächen) Auskunft zu der zulässigen Gestaltung der Solarmodule und Dachflächenfenster.

6 Bewilligungsgebühren/ Amtliche Kosten

Gemäss § 212 PBG erheben Kanton und Gemeinden für die Erfüllung ihrer baurechtlichen Aufgaben Gebühren, welche dem Gesuchsteller auferlegt werden.

Kommunale Bewilligungsgebühren

Die Höhe der kommunalen Bewilligungsgebühren richtet sich nach Art. 59 BZR respektive der Baugebührenverordnung der Gemeinde Emmen. Die Rechnungsstellung erfolgt mit der Zustellung des Entscheids.

Rechtsspruch

1 Die Bewilligung zu der Gestaltungsplanänderung für die Gebäude auf den Grundstücken, Parzelle-Nr. 1441-1442, 1445-1466, 1603-1610, 1640-1654, Kaspar-Steiner-Strasse, 6032 Emmen, wird im Sinn der Erwägungen und unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

2 Auflagen und Bedingungen:

2.1 Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen

Folgende Stellungnahmen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:
– Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 04. August 2017

2.2 Dienststelle Raum und Wirtschaft /rawi)

2.2.1 Stellungnahme Dienststelle Raum und Wirtschaft /rawi) vom 15. September 2017

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat der Planverfasser innerhalb von 30 Tagen die Daten und die dazugehörigen Dokumente an den von der Gemeinde beauftragten GIS-Koordinator zu überweisen. (GIS-Koordinator siehe: www.raumdaten-pool.ch/GIS-Koordinatoren.pdf)

Nach der Datenabgabe an den GIS-Koordinator hat dieser dafür zu sorgen, dass die Daten und die dazugehörigen Dokumente innerhalb von 30 Tagen auf die zentrale Raumdatenbank transferiert werden (Richtlinien „Datenaustausch Gestaltungsplan“ siehe: www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml).

2.3 Pläne und Unterlagen

Für die Bauausführung sind, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, die nachfolgend aufgeführten Pläne und Unterlagen verbindlich:

Situation / Katasterplan (Planänderung)	1:500	vom	17.04.2010	Plan-Nr. 1a	
Grundriss / Schnitt (Planänderung)	1:100	vom	17.04.2010	Plan-Nr. 2a	Rev. 21.07.2017/rkr
Eingang	1:50	vom	18.06.2009	Plan-Nr. 3	
Grundriss / Schnitt	1:50	vom	18.06.2009	Plan-Nr. 4	Rev. 21.07.2017/rkr
Anbau	1:50	vom	18.06.2009	Plan-Nr. 5	
Carport (Planänderung)	1:50	vom	17.04.2010	Plan-Nr. 6a	
Reglement zum Gestaltungsplan		vom	21.07.2017		
Beilageblatt 1 Gestaltung der Dachflächen		vom	21.07.2017		

Für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht (§ 202 PBG).

2.4 Dachgestaltung/Dachaufbauten

Solaranlagen, Dachflächenfenster und Dachausstiege sind im Sinne Ziffer 5 der Erwägungen gemäss Art. 14 des angepassten Reglements vom 21.07.2017 zum Gestaltungsplan und der angepassten Plangrundlagen vom 21.07.2017 auszuführen.

2.5 Kanalisation

Solaranlagen

Die unsachgemässe Reinigung von Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasdächern oder Glasfassaden kann zu Gewässerverschmutzung führen.

Für die Reinigung gelten folgende Einschränkungen.

Entwässerung in Oberflächengewässer oder in Versickerungsanlage:

- Zulässige Reinigungsmittel: Wasser ohne Reinigungsmittelzusätze
- Flächen von grösser als 50 m² müssen mit dem Hinweis „Verbot für Reinigungsmittelzusätze“ gekennzeichnet werden

Entwässerung in Mischwasserkanalisation:

- Zulässige Reinigungsmittel: keine Einschränkung, wenn PH-neutral

3 Geltungsdauer Baubewilligung

Der Gemeinderat hat die Nutzungspläne (Gestaltungspläne) und die Bau- und Zonenreglemente alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, beziehungsweise die Anpassung zu verlangen (§22 PBG).

4 Bewilligungsgebühren

Der Gesuchsteller hat die Verfahrenskosten gemäss Rechnung von **Fr. 1'834.40** zu bezahlen (Baugebührenverordnung der Gemeinde Emmen vom 19. Oktober 2011). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Spruchgebühr Art. 12	Fr.	200.00
Schreibgebühr Art. 4, Art. 32	Fr.	120.00
Übrige Gebühren Art. 4, Art. 5, Art. 32	Fr.	1'514.40

Dieser Betrag ist durch die Bauherrschaft mittels beiliegenden Einzahlungsscheins innert 30 Tagen an die Gemeindekasse Emmen einzuzahlen.

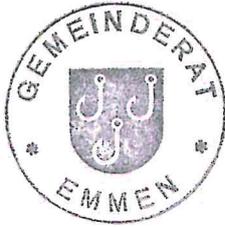
5 Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid und alle gleichzeitig eröffneten Entscheide kann innert 20 Tagen seit deren Eröffnung beim Kantonsgericht des Kantons Luzern, Obergrundstrasse 46, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Die angefochtenen Entscheide und das Zustellcouvert sind beizulegen.

Bis zur Erledigung einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (§ 200 PBG)

Für den Gemeinderat

Rolf Born
Gemeindepräsident



Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

1. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 04.08.2017
2. Genehmigte Pläne
3. Angepasstes Reglement vom 21.07.2017 zum Gestaltungsplan
4. Beilageblatt 1 Gestaltung der Dachflächen
5. Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

Links

1. Meldekarten
2. Richtlinien: Solaranlagen

Die Meldekarten und Merkblätter sind unter www.emmen.ch im Themenbereich Baurecht/Vorabklärungen abrufbar.

Zustellung an (mit Situationsplan):

- Grundeigentümer/in (Wohnbaugenossenschaft) ®
- Bauherrschaft/Gesuchsteller/Planverfasser ®
- Direktion Bau und Umwelt @
 - Baubewilligungswesen
 - Siedlungsentwässerung
 - Umweltschutzstelle
- Rawi, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern (upload)

Versanddatum:

30. OKT. 2017