



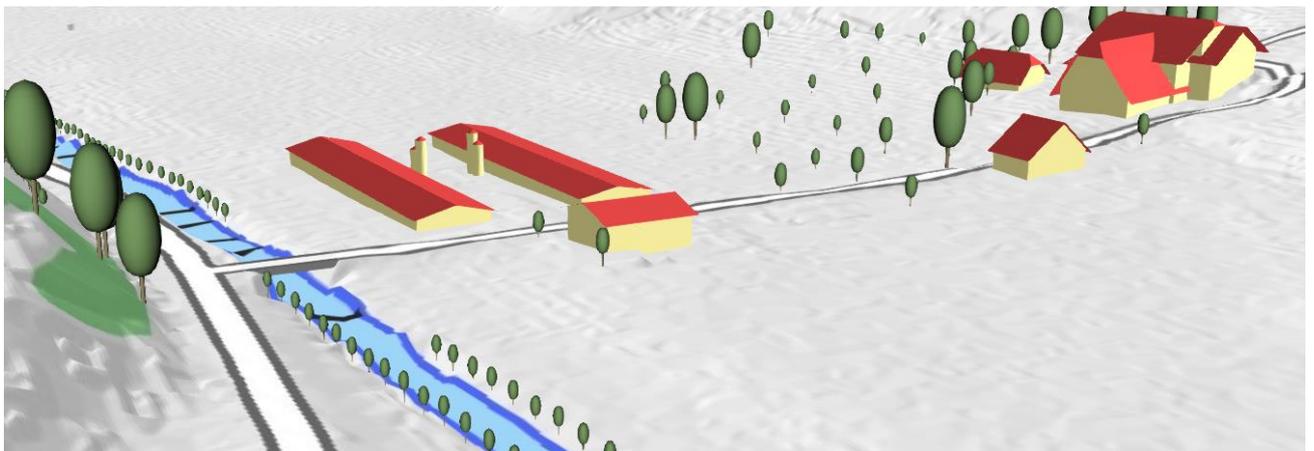
# TEILREVISION DER ORTSPLANUNG UFHUSEN

## ▪ SPEZIALLANDWIRTSCHAFTSZONE EIMATT

### Einwohnergemeinde Ufhusen

Kanton Luzern / 21'664.41.Z.

### Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Stand öffentliche Auflage)



Sursee, 28. August 2023

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber/in**

Einwohnergemeinde Ufhusen

### **Auftragnehmerin**

Kost + Partner AG

### **Bearbeitung**

Lukas Huber, dipl. Umwelt-Natw. ETH/SIA, Raumplaner FSU/REG A

### **Stand**

Verabschiedung durch Gemeinderat      7. März 2023  
Vorprüfung:                                      16. Juni 2023  
Öffentliche Auflage:                            2. Oktober – 31. Oktober 2023  
Beschluss Gemeindeversammlung:  
Genehmigung Regierungsrat:

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>5</b>
1.1	Stand der Ortsplanung Ufhusen	5
1.2	Elterntierpärke der Bell Schweiz AG in Hergiswil, Luthern und Ufhusen	5
1.3	Planungsgeschichte	5
1.4	Haltung des Gemeinderats Ufhusen	6
<b>2</b>	<b>VORGEHEN</b>	<b>6</b>
2.1	Organisation	6
2.2	Zeitlicher Ablauf	6
<b>3</b>	<b>ÄNDERUNGEN DES ZONENPLANS SOWIE DES BAU- UND ZONENREGLEMENTS</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>NEGATIV- UND POSITIVPLANUNG</b>	<b>9</b>
4.1	Negativplanung	9
4.2	Positivplanung	10
4.3	Fazit	10
<b>5</b>	<b>BEURTEILUNGSKRITERIEN</b>	<b>11</b>
5.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	11
5.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	11
5.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	11
5.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	11
<b>6</b>	<b>KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION</b>	<b>11</b>
6.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	11
6.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	11
6.3	LUBAT – Bauzonenkapazität (Einwohner)	11
6.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen	12
6.5	Sondernutzungsplanungen	12
6.6	Begründung der Planänderungen	12
6.7	Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit und Mehrwert	12
6.8	Begründung von kompensatorischen Ein- und Auszonungen, Mehrwertausgleich	12
6.9	Rückzonungen	12
6.10	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	12
6.11	Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan	12
6.12	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	12
6.13	Weilerzonen	12
6.14	Reglements-Änderungen	13

<b>7</b>	<b>WEITERE THEMEN</b>	<b>13</b>
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	13
7.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen	13
7.3	Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (FAT-Abstände)	13
7.4	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldgrenze	13
7.5	Gewässerraum-Freihaltung	13
7.6	Grundwasserschutz	13
7.7	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	13
7.8	NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)	14
7.9	Risikovorsorge	14
7.10	Vorhandene oder vermutete Altlasten	14
7.11	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz	14
7.12	Denkmalschutzobjekte	14
7.13	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	14
7.14	Energieplanungen	14
7.15	Verkehrsintensive Einrichtungen	14
7.16	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	14
7.17	Landumlegungen	14
7.18	Sonderzonen	15
7.19	Weitere Informationen und Abklärungen	15
7.20	Abbau- und Deponieprojekte	15
<b>8</b>	<b>FAZIT, INTERESSENABWÄGUNG</b>	<b>15</b>

## Beilagen

### Verbindlicher Inhalt

- Änderungsplan Zonenplan, Ausschnitt Eimatt (Stand öffentliche Auflage)
- BZR-Änderung (Stand öffentliche Auflage)

### Orientierender Inhalt

- Projekt-Dokumentation der Bell Schweiz AG betreffend die Speziallandwirtschaftszone Eimatt (Stand Februar 2023)

## **1 AUSGANGSLAGE**

### **1.1 Stand der Ortsplanung Ufhusen**

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Ufhusen mit den Schwerpunkten PBG-Umsetzung und Gewässerraum-Festlegung ist von den Stimmberechtigten am 1. Dezember 2022 beschlossen worden. Die Genehmigung durch den Regierungsrat wird in den nächsten Wochen erwartet.

Die Deponiezone Engelprächtigen ist Gegenstand einer separaten Teilrevision der Ortsplanung, der Vorprüfungsbericht datiert vom 22. Mai 2023.

Die Zonenplan- und die BZR-Änderung für die Speziallandwirtschaftszone Eimatt in Ufhusen baut auf der Gesamtrevision der Ortsplanung auf.

### **1.2 Elterntierpärke der Bell Schweiz AG in Hergiswil, Luthern und Ufhusen**

Die Bell Schweiz AG besitzt in den Gemeinden Hergiswil, Luthern und Ufhusen mehrere Geflügelställe, sogenannte Elterntierpärke. In diesen Tierhaltungsanlagen werden mit Zuchttieren (Hennen und Hähne) befruchtete Bruteier produziert. Diese Bruteier werden in den nahegelegenen Brütereien zu Küken für die Produktion von Lebendgeflügel ausgebrütet.

In Ufhusen besitzt die Firma Bell Schweiz AG am Standort Eimatt einen Elterntierpark bestehend aus zwei Ställen aus den 1970er Jahren. Die Ställe müssen in den nächsten Jahren erneuert werden. Bell Schweiz AG verfolgt dabei die folgenden Zielsetzungen (nicht abschliessende Aufzählung):

- Erhöhung Tierwohlstandard (z.B. Schaffung Aussenklimabereiche «Wintergarten»)
- Erhöhung Hygienestandard für die Verbesserung Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit
- Rationalisierung der Produktion (Nutzung Skaleneffekte und Automation der Arbeitsprozesse)
- Nachhaltigere Produktion (Verzicht auf fossile Brennstoffe und Reduktion der Ammoniak-Emissionen)
- Erhaltung der Arbeitsplätze im Lutherntal und in der Region Willisau

Die Erneuerung des Elterntierparks in Ufhusen steht in engem Bezug zu den bestehenden weiteren Standorten in Hergiswil und Luthern. Auch diese Elterntierpärke stammen aus den 1970er Jahren und müssen in den kommenden Jahren erneuert werden. Auch an diesen Standorten ist eine Erhöhung der Tierzahl denkbar. Die Planung erfolgt koordiniert über alle 3 Gemeinden.

### **1.3 Planungsgeschichte**

Im Herbst 2018 hat die Bell Schweiz AG bei der Dienststelle rawi ein Vorabklärungsgesuch für die Erweiterung oder den Ersatzneubau der Bauten eingereicht. In der Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 06. Dezember 2018 geht hervor, dass die geplante Erneuerung der Ställe inkl. Aufstockung der Anzahl Tiere innerhalb der bestehenden Landwirtschaftszone nicht realisiert werden kann.

Im April 2020 fanden Gespräche zwischen der Bell Schweiz und den jeweiligen Gemeinden und Ortsplanungsbüros betreffend weiteres Vorgehen zur Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone statt.

Mit Schreiben vom 17. Juli 2020 hat die Bell Schweiz AG beim Gemeinderat Ufhusen parallel zu den anderen Gemeinden schliesslich ein offizielles Gesuch um Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone eingereicht. Parallel zur laufenden Gesamtrevision wurde die Einführung der Speziallandwirtschaftszone vorangetrieben.

Da im aktuellen regionalen Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal grossflächig Speziallandwirtschaftszonen ausgeschlossen werden, fanden zwischen Dezember 2020 und Mai 2022 Koordinationssitzungen mit VertreterInnen der Region, den Gemeinden, den Ortsplanungsbüros, dem Kanton sowie der Bell Schweiz AG statt.

Der REP wird parallel zu den Teilrevisionen in den einzelnen Gemeinden angepasst. Am 18. Juni 2021 fand eine Koordinationssitzung mit dem Kanton statt. Dabei wurde eine enge Zusammenarbeit zwischen den Vorhaben in den verschiedenen Gemeinden gewünscht und die noch zu klärenden Punkte definiert. Um die Vorhaben besser koordinieren zu können, wurde gemeinsam entschieden, die Festlegung der Speziallandwirtschaftszonen in einer jeweils separaten Teilrevision durchzuführen. Die Bell Schweiz AG stand in engem Kontakt mit einzelnen Dienststellen u. a. betreffend Ammoniakemissionen und FAT-Abständen. Unter anderem wurde dabei festgelegt, dass der Gesamttierbestand über alle 3 Gemeinden limitiert werden soll.

## 1.4 Haltung des Gemeinderats Ufhusen

Für die Gemeinde Ufhusen stellt der Elterntierpark der Bell Schweiz AG einen wichtigen Arbeitgeber dar. Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben zur Erneuerung der sanierungsbedürftigen Ställe. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die Voraussetzungen für eine weiterhin erfolgreiche Betriebsentwicklung geschaffen werden.

## 2 VORGEHEN

### 2.1 Organisation

Kost + Partner AG ist als Ortsplaner der Gemeinden Hergiswil und Ufhusen tätig und hat die Gesamtrevision der beiden Ortsplanungen erarbeitet. Die Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision wird ebenfalls durch Kost + Partner AG gemeinsam mit den Gemeinderäten Hergiswil und Ufhusen sowie in enger Zusammenarbeit mit Burkhalter Derungs AG (Ortsplanungsbüro der Gemeinde Luthern) erarbeitet. Das Ziel ist ein koordiniertes Verfahren in allen 3 Gemeinden. Die Planungsberichte sollen nicht nur zeitlich, sondern auch inhaltlich miteinander koordiniert werden.

### 2.2 Zeitlicher Ablauf

Für die vorliegende Teilrevision ist folgender Ablauf vorgesehen:

Arbeitsphase	Termine
Erarbeitung Teilrevision, Freigabe durch Gemeinderat	Februar 2023
Kantonale Vorprüfung	Frühling 2023
Öffentliche Auflage und Mitwirkung sowie Einsprachenbehandlung	Herbst 2023
Botschaft zur Gemeindeversammlung	Winter 2023 / 2024
Beschlussfassung an Gemeindeversammlung	Frühling 2024
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

## 3 ERGEBNISSE DES ORTSPLANUNGSVERFAHRENS

### 3.1 Kantonale Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2023 werden die Zonenplan- und BZR-Änderungen in den Gemeinden Hergiswil, Luthern und Ufhusen sowie die Anpassung des REP Willisau – Wiggertal *«als insgesamt gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig»* beurteilt. Und weiter: *«Die Vorlagen können weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Delegiertenversammlung (Richtplanung) bzw. die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.»*

Da im Zusammenhang mit den Ammoniakemissionen und den FAT-Abständen der Gesamttierbestand über alle 3 Gemeinden limitiert werden muss (vgl. Kapitel 1.3 dieses Berichts), stellte sich allerdings für die Bell Schweiz AG die Frage, ob die Ersatzneubauten wie ursprünglich geplant an allen vier Standorten erstellt werden sollen, oder ob die Elternbetriebe lediglich an drei Standorten erneuert werden. Die Speziallandwirtschaftszonen können jedoch nur bei eindeutig nachgewiesenem Bedarf ausgeschlossen werden. Im Vorprüfungsbericht findet sich entsprechend folgender Antrag:

*«In den Unterlagen ist aufzuzeigen, welche der vier Elterntierpärke erneuert werden sollen. Darauf aufbauend ist zu erläutern, für welche der vier Speziallandwirtschaftszonen tatsächlich Bedarf besteht und wo die regionalen Ausschlussgebiete Speziallandwirtschaft im Regionalen Entwicklungsplan Willisau – Wiggertal (2007) angepasst werden.»*

Die Bell Schweiz AG entschied sich daraufhin, nur die Ersatzneubauten an den Standorten Blüömmatt in Hergiswil, Knubel in Luthern und Eimatt in Ufhusen zu realisieren. Der Standort Entenbach in Luthern wird nicht erneuert. Somit erfolgen die Zonenplan- und BZR- wie auch die Richtplan-Anpassungen nur für die Standorte Blüömmatt, Knubel und Eimatt.

Aufgrund der Reduktion auf drei Standorte können auch die BZR-Bestimmungen der Speziallandwirtschaftszone vereinfacht werden: An jedem Standort dürfen maximal 10'600 Tiere gehalten werden, die Kontrolle des Gesamttierbestands über alle drei Gemeinden entfällt (vgl. Kapitel 4 dieses Berichts).

Die kantonalen Dienststellen sind entsprechend der Forderung im Vorprüfungsbericht über den Entscheid informiert worden und mit den überarbeiteten Zonenbestimmungen bedient worden. Die Dienststelle lawa hat daraufhin dem Ortsplaner ihr Einverständnis mit den vereinfachten BZR-Bestimmungen gemeldet.

Ausserdem muss im Zonenplan-Entwurf Ufhusen die Speziallandwirtschaftszone mit Vermassungen ergänzt werden.

Anträge, die explizit die Unterlagen der Ortsplanungen Hergiswil oder Luthern betreffen, werden in diesem Bericht nicht behandelt.

Weitere Anträge betreffen die nachfolgenden Baubewilligungsverfahren und werden deshalb an dieser Stelle auch nicht behandelt.

### 3.2 Öffentliche Auflage

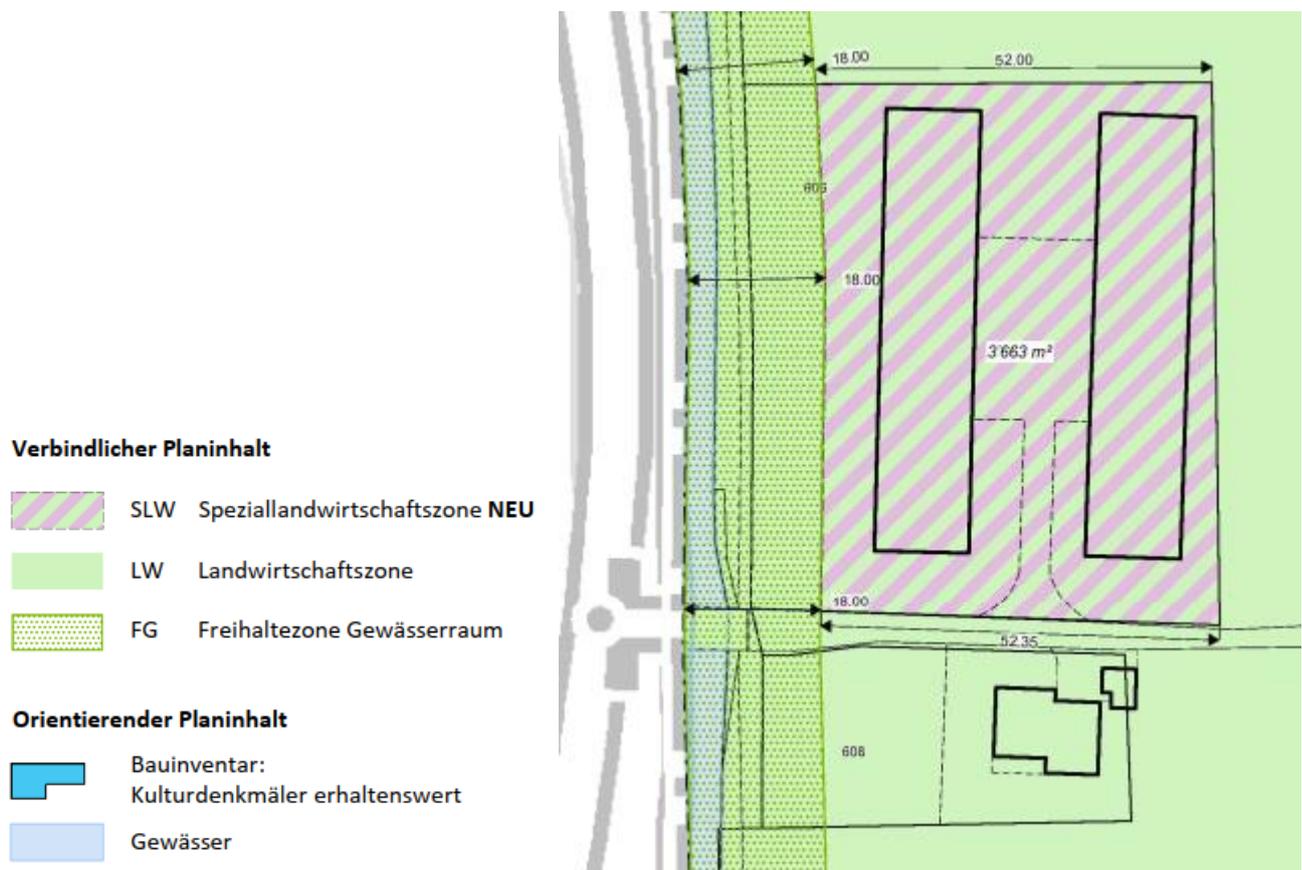
Die Planung wird vom 2. Oktober bis 31. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt.

## 4 ÄNDERUNGEN DES ZONENPLANS SOWIE DES BAU- UND ZONENREGLEMENTS

Die für das Vorhaben benötigte Fläche im Umfang von rund 4'000 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaftszone in die Speziallandwirtschaftszone (SLW) Eimatt umgezont. Die zugehörigen Zonenvorschriften sind für den Elterntierpark wie folgt massgeschneidert:

- Zulässig sind nur Bauten und Anlagen für die Geflügelhaltung. Die Tierzahlen werden explizit begrenzt.
- Im Baubewilligungsverfahren sind Nachweise betreffend Einhaltung der Tierschutzbestimmungen, die Anforderungen bezüglich Ammoniakemissionen, die Mindestabstände zu bewohnten Gebäuden und die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften zu erbringen, soweit diese Nachweise nicht bereits im Ortsplanungsverfahren erbracht worden sind.
- Vorgaben betreffend Eingliederung in die Landschaft, den ökologischen Ausgleich und die Bepflanzung werden explizit gefordert.
- Im Fall einer Aufgabe der Geflügelhaltung ist das Areal wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Zonenfremde Bauten sind zurückzubauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen.

Die Festlegung des angrenzenden Gewässerraums ist Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung, welche von den Stimmberechtigten am 1. Dezember 2022 beschlossen worden ist (vgl. Kap. 1.1 dieses Berichts).



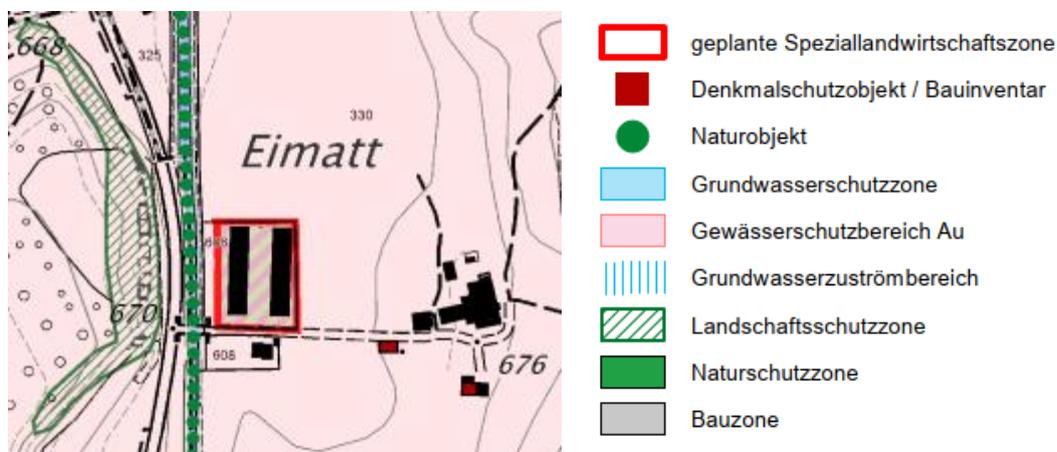
Zonenplan-Ausschnitt mit der geplanten Speziallandwirtschaftszone Eimatt

## 5 NEGATIV- UND POSITIVPLANUNG

Voraussetzung für die Schaffung von Speziallandwirtschaftszonen ist eine Negativ- und Positivplanung gemäss § 5 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV). An der Koordinationssitzung vom 20. Januar 2022 wurde seitens rawi festgehalten, dass die bestehenden Standorte in den Gemeinden Hergiswil, Luthern und Ufhusen als standortgebunden bezeichnet werden können. Deshalb kann auf die Prüfung von Alternativstandorten verzichtet werden, so dass die Negativ- und Positivplanung auf die bestehenden Standorte beschränkt werden kann.

### 5.1 Negativplanung

In der untenstehenden Abbildung werden die Elemente in der Umgebung des Standorts Eimatt dargestellt, die allenfalls gegen eine Speziallandwirtschaftszone in diesem Gebiet sprechen könnten.



**Negativplanung:** Elemente in der Umgebung, die eine Speziallandwirtschaftszone ausschliessen könnten  
[Daten aus kantonalem Geoportal, bearbeitet]

Bezugnehmend auf die «Empfehlung zur Behandlung von Speziallandwirtschaftszone im Rahmen der Regionalplanung und Ortsplanungen» vom Februar 2003 ist festzuhalten:

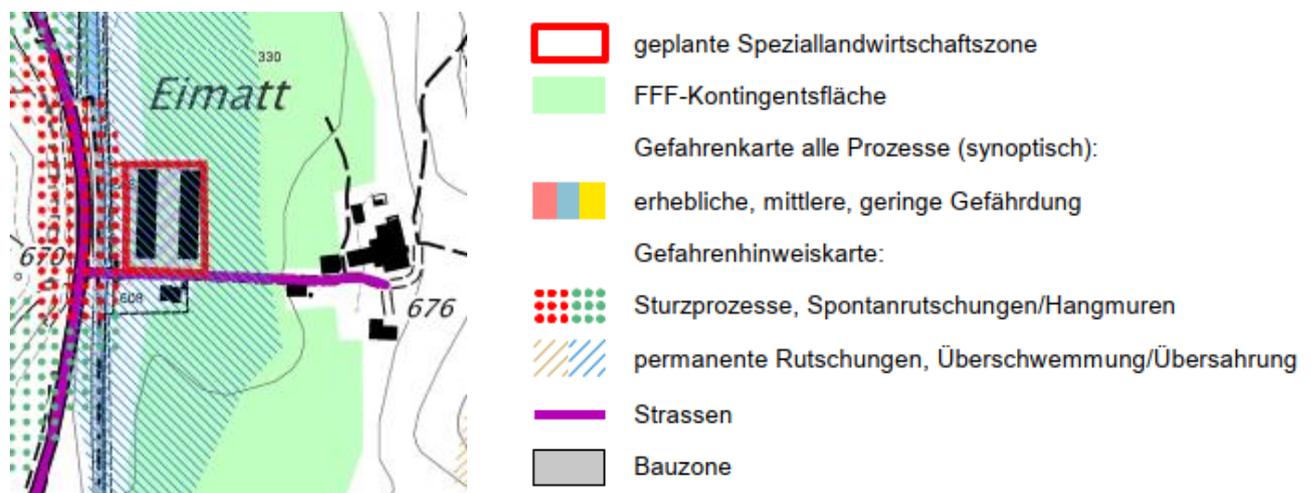
- Die Schacheflue auf der Westseite der Luthern ist als Geo-Objekt im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung eingetragen. Dank der Uferbestockung der Luther besteht jedoch eine klare räumliche Trennung, weshalb die Situation als unproblematisch beurteilt wird.
- Schützenswerte Landschaften sind nicht betroffen. Die Luther mit Uferbestockung ist hingegen im kantonalen Richtplan (KRP) 2015 als Naturobjekt eingetragen, wird aber durch die Freihaltezone Gewässerraum (vgl. Zonenplan-Ausschnitt auf der vorangehenden Seite) hinreichend geschützt.
- Zur nahe gelegenen Hofliegenschaft Eimatt gehören 2 Gebäude, die im Bauinventar als erhaltenswert bezeichnet werden. Der näher bei der geplanten Speziallandwirtschaftszone gelegene Kornspeicher hat immer noch einen Abstand von mehr als 50 m, weshalb keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.
- Das Gebiet Eimatt befindet sich im Gewässerschutzbereich Au gemäss kantonalem Geoportal. Grundwasserschutzzonen und -areale sind jedoch nicht betroffen, weshalb die Speziallandwirtschaftszone zulässig ist.
- Im KRP 2015 ist in diesem Gebiet kein Siedlungstrennraum eingetragen.
- Einen Wildtierkorridor gibt es in diesem Gebiet nicht.
- Wie bereits erwähnt grenzt das Gebiet Eimatt an den Gewässerraum der Luther, was aber nicht grundsätzlich gegen die Speziallandwirtschaftszone spricht.

- Im REP Willisau – Wiggertal 2007 werden grosse Teile des Luthertals als «Ausschlussfläche Speziallandwirtschaft» bezeichnet. Auch das Gebiet Eimatt ist betroffen. Da an diesem Standort bereits heute ein Elterntierpark der Bell Schweiz AG besteht, der bisher nie zu Klagen Anlass gegeben hat, soll der REP so angepasst werden, dass eine Speziallandwirtschaftszone festgelegt werden kann.

## 5.2 Positivplanung

In der Abbildung unten werden weitere zu beachtende Elemente dargestellt. Sie werden wie folgt beurteilt:

- Durch die Uferbestockung der Luther wirken die Bauten auf der Parzelle Nr. 606, GB Ufhusen nicht dominant.
- Das Vorhaben beeinträchtigt keine Wohnzonen mit Lärm- und/oder Geruchsimmissionen.
- Gemäss Gefahrenhinweiskarte besteht im Gebiet Eimatt ein gewisses Überschwemmungsrisiko, das aber mit wenig Aufwand entschärft werden kann. Ausserdem gibt es einen Hinweis auf Sturzrisiken an der südwestlichen Ecke der geplanten Speziallandwirtschaftszone – allerdings ist gemäss Vorprojekt nur die Verkehrsfläche betroffen, weshalb die Situation als unproblematisch beurteilt wird.
- Im kantonalen Geoportal wird eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 606, GB Ufhusen als Fruchtfolgefläche (FFF) bezeichnet. Das dürfte auf die ungenaue Erfassung der FFF in einem wesentlich grösseren Massstab zurückzuführen sein. Der Grenzabstand der bestehenden Bauten beträgt zwischen 2 und 5 m – diesen Bereich als FFF zu bezeichnen war sicherlich nie beabsichtigt.
- Hinweise auf Beeinträchtigungen eines Lebensraumverbunds oder von Lebensräumen geschützter Pflanzen und Tiere sind nicht bekannt.
- Im Bereich des Standorts Eimatt gibt es keinen Wald. Der Waldabstand ist somit kein Thema.
- Der Standort Eimatt ist durch bestehende Strassen vollständig erschlossen.
- An dem Standort befindet sich bereits heute ein Elterntierpark der Bell Schweiz AG. Das Land ist somit verfügbar.



**Positivplanung:** Weitere Elemente in der Umgebung, die bei der Standortwahl zu prüfen sind  
[Daten aus kantonalem Geoportal, bearbeitet]

## 5.3 Fazit

Neue Speziallandwirtschaftszonen sollen nahe an der bestehenden Infrastruktur, aber nicht zu nahe bei Wohngebieten zu liegen kommen. Im Gebiet Eimatt besteht bereits heute ein Elterntierpark mit zwei Ställen. Die Standortgebundenheit ist gegeben. Die Negativ- sowie die Positivplanung unterstützen den be-

stehenden Standort. Auch betreffend den haushälterischen Umgang mit Boden und Ressourcen ist eine Entwicklung am bestehenden Standort anstelle eines neuen Standorts zu begrüssen.

## **6 BEURTEILUNGSKRITERIEN**

### **6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung**

Die Speziallandwirtschaftszone in den Gemeinden Hergiswil, Luthern und Ufhusen dient der Wirtschaftsentwicklung und der Versorgung des Landes mit Lebensmitteln im Sinn von Art. 1 Abs. 2b<sup>bis</sup> und 2d sowie Art. 3 Abs. 3d RPG. Die Realisierung des Vorhabens am bestehenden Standort ist auch mit Blick auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden raumplanerisch zweckmässig. Gleichzeitig werden in den BZR-Bestimmungen explizit Vorgaben betreffend Eingliederung in die Landschaft, den ökologischen Ausgleich und die Bepflanzung gefordert. Die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung ist somit gewährleistet.

### **6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen.

### **6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan**

Die kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen betreffend die Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone werden im Kap. 5 dieses Planungsberichts behandelt. Grundsätzliche Unvereinbarkeiten sind nicht erkennbar.

### **6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet**

Keine Bemerkungen

## **7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION**

### **7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde**

Keine Bemerkungen

### **7.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität**

Gemäss dem Kapitel «Wirtschaft (Arbeiten, Landwirtschaft, Tourismus)» des Siedlungsleitbilds vom 13. Dezember 2022 soll die Entwicklung zukunftsgerichteter Landwirtschaftsmöglichkeiten unterstützt werden. In diesem Sinn unterstützt der Gemeinderat auch das Vorhaben der Bell Schweiz AG für die Erneuerung des Elterntierparks im Gebiet Eimatt.

### **7.3 LUBAT – Bauzonenkapazität (Einwohner)**

Keine Bemerkungen

#### **7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen**

Keine Bemerkungen

#### **7.5 Sondernutzungsplanungen**

Keine Bemerkungen

#### **7.6 Begründung der Planänderungen**

Vgl. Kapitel 1.2 dieses Berichts

#### **7.7 Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit und Mehrwert**

Die Erneuerung bzw. der Ersatz der Geflügelställe im Gebiet Eimatt gemäss den betrieblichen Bedürfnissen der Bell Schweiz AG ist in der Landwirtschaftszone nicht möglich, sondern erfordert die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone – rechtlich handelt es sich jedoch immer noch um eine Nichtbauzone. Das Land ist im Eigentum der Bell Schweiz AG und somit verfügbar. Da es sich nicht um eine Bauzone handelt, unterliegt die Speziallandwirtschaftszone nicht der Mehrwertabgabe.

#### **7.8 Begründung von kompensatorischen Ein- und Auszonungen, Mehrwertausgleich**

Keine Bemerkungen

#### **7.9 Rückzonungen**

Keine Bemerkungen

#### **7.10 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen**

Die Speziallandwirtschaftszone Eimatt beansprucht keine Fruchtfolgeflächen (vgl. Beurteilung der Darstellung im kantonalen Geoprotal in Kap. 5.2).

#### **7.11 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan**

Die Speziallandwirtschaftszone Eimatt ist vollständig erschlossen.

#### **7.12 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung**

Die neuen Geflügelställe Eimatt führen – abhängig vom definitiven Betriebskonzept und den jeweiligen Ladekapazitäten der eingesetzten Fahrzeuge – möglicherweise zu einigen zusätzlichen Lastwagen-Fahrten. Insgesamt fallen diese Fahrten in relativ dünn besiedeltem Gebiet aber kaum ins Gewicht.

#### **7.13 Weilerzonen**

Keine Bemerkungen

## **7.14 Reglements-Änderungen**

Vgl. Kapitel 4 dieses Berichts und Erläuterungen im BZR-Entwurf

## **8 WEITERE THEMEN**

### **8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit**

Die neuen Elterntierpärke in der Speziallandwirtschaftszone dürfen pro Standort auf eine Kapazität von maximal 10'600 Tieren ausgelegt werden, was gemäss der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung rund 106 Grossvieheinheiten (GVE) entspricht. Gemäss Anhang 8 Nr. 80.4 der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird der Grenzwert von 125 GVE nicht überschritten und es sind daher keine weiteren Abklärungen notwendig. Der Nachweis betreffend Ammoniak-Emissionen liegt vor (vgl. Projektdokumentation der Bell Schweiz AG, Beilagen 1 und 2).

### **8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen**

Die Geflügelställe Eimatt liegen in genügender Entfernung zu den nächstgelegenen lärmempfindlichen Bauten, weshalb keine Lärmprobleme zu erwarten sind.

### **8.3 Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (FAT-Abstände)**

Um die Geruchsbelastung zu verringern, wird ein Biofilter mit einem Wirkungsgrad von 90 % eingebaut. Durch den geschlossenen Aussenbereich und der Unterdrucklüftung wird der Stall zwangsbelüftet, dadurch kann die Abluft konzentriert über den Biofilter geführt werden. Es wird ausschliesslich Festmist produziert. Die FAT-Abstände können eingehalten werden (vgl. Projektdokumentation der Bell Schweiz AG, Beilagen 1 und 2).

### **8.4 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldgrenze**

Keine Bemerkungen

### **8.5 Gewässerraum-Freihaltung**

Der Gewässerraum der angrenzenden Luther ist Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung (vgl. Kapitel 1.1 dieses Berichts).

### **8.6 Grundwasserschutz**

Die Parzelle Nr. 606 liegt im Gewässerschutzbereich Au. Im Baubewilligungsverfahren sind entsprechende Auflagen zu erwarten.

### **8.7 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung**

Der Standort Eimatt liegt gemäss dem kantonalen Geoprtal in der Gefahrenhinweisfläche «Überschwemmung / Übersarung»; ausserdem ist die geplante Speziallandwirtschaftszone an der südwestlichen Ecke minimal durch Sturzrisiken betroffen. Nach Rücksprache mit dem Kanton hat die Gefahrenhinweiskarte

keine rechtliche Verbindlichkeit und die Umzonung ist ohne weitere Abklärungen möglich. Für die Grundeigentümerschaft sind jedoch Zusatzabklärungen und mögliche Objektschutzmassnahmen zu empfehlen.

## **8.8 NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)**

Keine Bemerkungen

## **8.9 Risikovorsorge**

Keine Bemerkungen

## **8.10 Vorhandene oder vermutete Altlasten**

Keine Bemerkungen

## **8.11 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz**

Es sind keine Schutzverordnungen oder Einträge in Inventaren des Natur- oder Landschaftsschutzes vorhanden. Auch sind keine Geotope betroffen.

Am Standort Eimatt besteht bereits heute ein Elterntierpark mit zwei Ställen. Diese werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Beim Bauvorhaben ist Wert auf eine gute Eingliederung in die Landschaft zu legen. Dies wird auch im Artikel zur Speziallandwirtschaftszone explizit festgehalten.

## **8.12 Denkmalschutzobjekte**

Keine Bemerkungen

## **8.13 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen**

Keine Bemerkungen

## **8.14 Energieplanungen**

Keine Bemerkungen

## **8.15 Verkehrsintensive Einrichtungen**

Keine Bemerkungen

## **8.16 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen**

Die Speziallandwirtschaftszone Eimatt ermöglicht die Erneuerung bzw. den Ersatzneubau der bestehenden Geflügelställe und die Erhöhung des Tierbestands, was aus ökonomischer Sicht wichtig ist. Damit können langfristig nachhaltige Betriebsstrukturen geschaffen werden.

## **8.17 Landumlegungen**

Keine Bemerkungen

## **8.18 Sonderzonen**

Keine Bemerkungen

## **8.19 Weitere Informationen und Abklärungen**

Die Geflügelställe im Gebiet Eimatt haben Bestandesgarantie. Dem Handlungsbedarf betreffend Tierwohl und Hygiene wie auch ökonomischen Anforderungen kann jedoch nur mit einem Ersatzneubau hinreichend Rechnung getragen werden, wozu raumplanerisch entsprechende Grundlagen zu schaffen sind. Gleichzeitig ist die landschaftliche Eingliederung zu gewährleisten. Der Gemeinderat wird deshalb von der Bell Schweiz AG ein sorgfältig ausgearbeitetes Bauprojekt einfordern und im Baubewilligungsverfahren entsprechende Auflagen formulieren.

An den Standorten in den Gemeinden Hergiswil und Luthern bestehen vergleichbare Anforderungen. Die Gemeinderäte Hergiswil, Luthern und Ufhusen stimmen deshalb ihre Planungen aufeinander ab.

## **8.20 Abbau- und Deponieprojekte**

Keine Bemerkungen

## **9 FAZIT, INTERESSENABWÄGUNG**

Die geplante Erneuerung bzw. der Ersatz des Elterntierparks Eimatt ist in der geplanten Form in der Landwirtschaftszone nicht möglich. Für den geplanten Ersatzneubau und die Aufstockung von 8'446 auf maximal 10'600 Tiere ist die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone erforderlich. Dadurch kann der bestehende Betrieb gesichert und langfristig sichergestellt werden. Die Negativ- und Positivplanung stützt den bestehenden Standort Eimatt, und auch die Beurteilung der Sachthemen fällt positiv aus. Aus raumplanerischer Sicht kann die vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung somit unterstützt werden.