

Familie  
Dubach- Stocker  
Kreuzrain 6  
6153 Ufhusen  
Tel. 041/988 22 71

## Einschreiben

Gesamtgemeinderat Ufhusen  
Schulhausstrasse 3  
6153 Ufhusen

6153 Ufhusen, 30. Oktober 2023

# **Einsprache zur Änderung des Bau und Zonenreglement (BZR) Art. 18a SLW Speziallandwirtschafts-Zone in der Gemeinde Ufhusen auf Grundstück Nr. 606, Eimattstrasse 1 6153 Ufhusen**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Gemeinderätinnen  
Sehr geehrte Gemeinderäte

Die öffentlich aufgelegte Planungszone SLW-Eimatt vom 02. Oktober 2023 in der Ufhuser-Zeitung haben wir zur Kenntnis genommen. Demzufolge resultiert die Beabsichtigung das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ufhusen anzupassen. In der Eimatt soll nach dessen Willen eine Speziallandwirtschafts-Zone erschaffen werden was beinahe als ein Novum in der Schweizerischen Landwirtschaft verstanden werden müsste.

*Hiermit machen wir als Mitbürger von Ufhusen, **fristgerecht und schriftlich EINSPRACHE** gegen diese Umzonung von der Landwirtschaft-Zone in eine Speziallandwirtschaft-Zone, weil sich die Tragweite für dieses geplante Vorhaben in vielfältiger Hinsicht ganz einfach für uns als Bevölkerung von Ufhusen nicht abschätzen lässt und gegenüber den beiden direkt Betroffenen Anstösser-Parteien Eimattstrasse 2, Eimattstrasse 3.*

*Nach den unten Ab folgenden Punkten;*

Seit nunmehr als 5 Jahren wird angeblich an diesem Projekt gearbeitet. Wir waren ganz angenehm überrascht über diese Änderungsabsichten, quasi vor eine Vollendende Tatsachen gestellt worden. Das Bebaubare Grundstück ist im Besitz der Bell Schweiz AG mit Sitz in Basel (Grundstücknummer 606 mit einer Grundbuchlichen Fläche von 4'277 m<sup>2</sup>) Die Parzelle befindet sich 3-seitig anstossend an den Landwirtschaftsbetrieb Eimatt (Grundstück Nr. 330 sowie zu Nr. 608) sowie 1-seitig angrenzend an den Bachverlauf der Luther.

Im oben erwähnten Zeitrahmen wurden die direkten Anstösser, gemäss Rücksprache mit Ihnen, nie persönlich über dieses Vorhaben informiert, was wir nicht als zielführende Prozessschritte betrachten.

Im Bericht des Planungsbüro Kost und Partner steht explizit:

## **1 AUSGANGSLAGE**

1.1 Stand der Ortsplanung / Die Deponiezone Engelprächtigen ist in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung abgebildet (der Vorbericht datiert vom 22. Mai 2023) und die SLW-Eimatt nicht tangiert. Wenn man bedenkt wie im Vorfeld auf verschiedenen Behörden-Ebenen und Interessen-Gruppen dieses Projekt sich in ein PRO oder CONTRA Lager aufgespalten hat, scheint sich hingegen bei der neuen SLW-Eimatt sich nur wenige zu interessieren. Im Aushang der Gemeinde Publikationen, der Ortszeitung mit dem Vermerk auf die Gemeinde-Homepage sei die gesamte Planaufgabe nachzulesen. Geografisch liegt die Eimatt an der äussersten Land-Zone der Gemeinde Ufhusen mit einer vielfältigen Landschaftsstruktur. Vielleicht ist das ein entscheidender Grund, weshalb im stillen Eilzugtempo nun die Planungszone SLW-Eimatt erschaffen werden soll. Es hebt unseres Erachtens die Farnese-Regeln aus ohne dass dies jemals im öffentlichen Raum zur Diskussion gestanden wäre. Diese Haltung seitens der verschiedenen involvierten Personengruppen hat uns nachdenklich gestimmt.

### **Die Einsprache-Argumente sind im Einsprache Brief klar aufgelistet:**

Innerhalb weniger Tagen nach der Publikation nahmen wir persönlichen Kontakt mit der Gemeindebehörde auf. Auf nachdrücklichen Wunsch unsererseits organisierte Frau Patricia Hofstetter Gemeindegemeinschafterin einen Termin mit folgenden Teilnehmenden vor Ort in der Eimatt für eine Begehung und Besprechung der Ausgangslage für die geplante Teilrevision der SLW-Eimatt.

- Eine Vertretung der Gemeinde Ufhusen (Herr Marcel Schmid)
- Eine Vertretung der Bell AG Zell (Frau Astrid Wigger-Müller)
- Eine Vertretung des Planungsbüro Kost und Partner Sursee (Herr Romeo Venetz)
- Familien Dubach Eimattstrasse 2 / 3 Andreas Dubach-Ruch und Markus Dubach und Willi Dubach, Kreuzrain 6 Ufhusen

Das Resultat nach der Begehung und Besprechung vor Ort war, dass die meisten Fragen und Argumente unbeantwortet blieben und stillschweigend zur Kenntnis genommen wurden.

Mit der Agrarpolitik ab 2022 (AP22+) will der Bundesrat die agrarpolitischen Rahmenbedingungen in den Bereichen Tier-, Landschafts-, Klima,- und umweltfreundlichen Produktionsformen und eine weitgehende Schliessung der Kreisläufe aller Nährstoffe über die gesamte Wertschöpfungskette stark verbessern.

Speziallandwirtschafts-Zonen sind in ihrer Definition = Industrie oder Gewerbebezonen und müssten zwingend an die Bauzonen verknüpft werden. Planungs und Erweiterungsmöglichkeiten sind miteinzubeziehen was im vorliegenden Projekt für uns fraglich erscheint. Im Kanton Luzern gibt es genau eine Intensivlandwirtschafts-Zone für Geflügel in der Gemeinde Dagmersellen bei Familie Steiner. Diese geografische Lage ist ganz anders als die 3 geplanten ILWZ-Zonen in der Randregion des Luzerner-Hinterland. **Fakt:** 75% der Speziallandwirtschaftszone des Tier intensivsten **Kanton** befänden sich in dieser Luzerner-Randregion, zerstückelt auf drei Gemeinden am Fusse des Napfgebietes. Das Konzentrationsprinzip gilt als eines der wichtigsten Paradigmen der schweizerischen

Raumplanung und ist durch dieses Vorhaben von drei geschaffenen SLW-Zonen in keiner Weise im Siedlungsraum Luzerner Hinterland nachvollziehbar.

*Bemerkungshinweis: Die Micarna eine Tochtergesellschaft der Migro betreibt ihre Elterntierproduktion im Wallis und der Westschweiz in spez. Industrie-Zonen, dies wohl aus guten Gründen.*

### **Die Nachfolgenden Schwerpunkte führen zu dieser berechtigten Einsprache:**

**Gewässer:** In der ausgewiesenen Gefahrenkarte des Kanton Luzern befindet sich die SLW-Zone in einem Überschwemmungsgebiet. Dass genau hier diesem Gebiet eine Sonderlandwirtschaft-Zone geschaffen werden soll, ist mehr als strittig.

Gegenüber auf Grundstück Nr. 668 ist ein Sturzrisiko nicht ausgeschlossen und die Bewaldung leistet ihren Dienst. *Im Bericht des PB / Kost und Partner Sursee unter Absatz 5.2 «Im Bereich des Standorts Eimatt gibt es kein Wald. Der Waldabstand ist somit kein Thema!»* Dieser Umstand ist nicht richtig beurteilt, weil dies einen möglichen direkten Zusammenhang darstellt zu den Korrekturfaktoren (GB, NA, MA, Emissionen, Hüllkurve, usw.) zum Siedlungsraum (Wohnzonen)

Der Klimawandel ist nicht mehr wegzudiskutieren. Extremereignisse wie Starkniederschläge, Überschwemmungen und Hitzeperioden werden sich stärker ausprägen. (Fotos beiliegend Juli 2020, Mai 2023)

**Wasserversorgung:** Eine Wasserversorgung des derzeitigen Tierbestandes ist in gewissen Monaten schon jetzt nicht mehr möglich. Eine weitere Nachfassung der Quelle als vertraglich im Grundbuch festgehalten, wird durch die Familie Dubach-Ruch in Zukunft nicht mehr gewährt. Für die jährliche Serviceperiode all-in/all-out des Geflügelparks wird jeweils seit Jahrzehnten illegal Wasser ab einer Quelle bezogen die auf dem Grundstück Eimatt liegt, gepflegt und unterhalten wird. Dieses Wasser müsste **eigentlich** der Luther zugeführt werden. (Es liegt nach unserem Wissenstand keine Entnahme Bewilligung vor)

**Fazit:** *Dass die Trinkwasserversorgung über all die Jahrzehnte unproblematisch und immer im guten Einvernehmen der Grundstückebesitzer 606/608 funktionierte ist der sehr hohen Toleranz der bewirtschafteten Generation des Hofes Eimatt geschuldet.*

Das gesamte Gebiet Eimatt, Schachen befindet sich zudem in einem Gewässer-Schutz Bereich AU.

Zumal ist die Gesamtrevision der Ortsplanung mit den Schwerpunkten PBG-Umsetzung und Gewässerraum Festlegung beim Regierungsrat in Luzern noch in Bearbeitung. Der souverän der Gemeinde Ufhusen hat diesem am 01. Dezember 2022 zugestimmt.

**Baugrundfläche:** Die für das geplante Bauvorhaben benötigte Fläche von 4000 m<sup>2</sup> reduziert sich um ca. 12,5%, zurückzuführen auf den Gewässerabstand zur Luther. Die zu bebauende Fläche von ca. 3500m<sup>2</sup> in der Speziallandwirtschafts-Zone bildet einen äusserst starkbelastenden Faktor auf das Grundstück und deren Umgebung.

- Die innere Aufstockung von 25% (Alt; 8'446 Stk. Neu; 10'600 Stk.)
- Verkehrs und Logistikfläche
- Stallgebäude, Futtersilo, Mistlagerung
- Abwassergrube (Gülle)
- ALURA
- Die gesamten Technikkomponenten
- Dachentwässerung in eine Retentionsbecken

Bei der Besprechung am 19.10.2023 haben wir genau auf diese Punkte hingewiesen. Frau Wigger von der Bell AG gab uns zu verstehen, dass lediglich eine Ringstrasse geplant ist. Sie verfügen zurzeit über keine Baupläne was uns nicht ganz glaubwürdig erscheint. (Beilage 2 Grundbuchplan amtliche Vermessung) Die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen sowie Abluftreinigungen in intensiven Tierhaltungen sind klar geregelt, gegenüber Wohn-Zone, gemischte Zone, landw. Zonen. Die Stallbaufirma Krieger von Ruswil hat ein Grundrissplan aufgezeichnet, womöglich all die oben erwähnten Punkte beinhaltet.

Aus dem vorgelegten Bericht und den Dokumenten sind die Rückschlüsse auf die Gebäudemasses nur schwer erkennbar (Rot markierte)

Beim skizzierten Grundrissplan lässt sich ein Zweigeschossige Vorraum-Zone erkennen. Demzufolge lässt sich wohl ableiten das der geplante Neubau sich völlig anders präsentieren müsste. Wir gehen von der Annahme aus, dass ein Korpulentes Bauobjekt mit weitreichenden Folgen als Beispiel (kH) Abluftkaminhöhe über Dachfirst entstehen würde. Ein solch massive Tierhaltungsanlage ohne grosse «Bau-Kaschierungen» für die industrielle Nutzung im Einklang mit der Landschaft-Struktur zu nutzen, lässt mit Bestimmtheit sehr viele Fragen offen. Diese werden in der Annahme, wenn allenfalls nötig, in einem späteren Verfahren in Erfahrung gebracht?

Hinweis; Wohnzonen, Landwirtschafts-Zone, Entfernungsauflage erhaltenswerten Objekten, Terrainverschiebungen, mögliche Einfriedung der Anlage, womöglich Erweiterung der Dienstbarkeiten usw.

Schon im Grundbuch Nr. 330 eingetragen ist (Geflügelhaltungsverbot; beschränktes Schweinehaltungsverbot; beschränktes Düngungsverbot für Schweinejauche und Hühnermist zG. 606) Gegenüber Grundstück Nr. 608 sind keine Dienstbarkeiten erfasst. Hierfür fordern wir genaue Definitionen im bestehenden Grundbucheintrag, damit ein Nutzungskonzept (im Gegenseitigen) den heutigen geänderten Rahmenbedingungen klar entspricht und eindeutig verstanden wird.

Ausserdem ist die verfügbare Bebauungsfläche in der Eimatt der vier Geflügelstandorte im LU-Hinterland mit Abstand die kleinste Parzelle.

**Bestandes Vergrösserung:** Für die innere Aufstockung von 25% (Alt; 8'446 Stk. Neu; 10'600 Stk.) sind wir klar dezidiert anderer Meinung. Im Bericht der Bell AG / 7. Lärm / würde erst bei einem Baugesuch darauf eingetreten. In diesem Fall wohl auch die Themen Emissionen/-werte.

### **Mindestabstände von Tierhaltungsanlage gemäss FAT-Bericht Nr. 476 sowie Abluftreinigung in der Geflügelhaltung uwe.lu:**

*Im Bericht des PB / Kost und Partner Sursee unter Absatz 5.2/8.2/ 8.3*

5.2; Das Vorhaben beeinträchtigt keine Wohnzonen mit Lärm- und/oder Geruchsimmissionen. Diese Auffassung lässt sich nicht mit unserer Wahrnehmung vereinbaren.

8.2 / 8.3; Die beiden Geflügelställe Eimatt liegen in genügender Entfernung zu den nahegelegenen lärmempfindlichen Bauten, weshalb keine Lärmprobleme zu erwarten sind. ???

Die Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen sind in der Beilage 1 und 2 von der Bell AG in ihrer beigelegten Projektdokumentation abgebildet und durch das (lawa) in Sursee oder innerhalb der Bell AG errechnet worden. Was aus dem Bericht leider nicht transparent ersichtlich ist. (Hüllkurve?)

Die eingesetzten Korrekturen Faktoren entsprechen nicht denen im FAT Bericht Nr. 476 sowie im Hinweis zum Vollzug im Kanton Luzern (uwe) über die Mindestabstände von

Tierhaltungsanlagen. Diese Beurteilungskriterien können aus unserer Sicht nur durch expertisieren von Fachpersonen, neutral ermittelt werden, was zwingend für die Beurteilung einverlangt wird.

Hier erhebe ich wie folgt Einspruch auf folgenden Parametern:

- Geländeform
- Aufstellung / Entmistung
- Sauberkeit
- Lüftung
- Geruchsreduzierung / Stallabluft

Die daraus resultierenden Korrekturfaktoren ergeben den Mindestabstand zur Wohn-Zone (608, 330) zur gemischten-Zone und landw.-Zone.

Im Revision FAT-Bericht Nr. 476 / Seite 21 gilt folgendes;

Eine Erhöhung der Korrekturfaktoren unter Punkt 1. Geländeform ist um jeweils 0.3 nötig, wenn folgende Kriterien erfüllt sind.

**Geländeform:**

- Neigung >3.5% das bedeutet auf eine Distanz von 500 m einen Höhenunterschied von 17.5 m oder auf eine Distanz von 1'000 m einen Höhenunterschied von 35 m.
- Wald innerhalb Beurteilungsgebiet (mindestens 1/5 der Beurteilungsfläche im Kaltluftentstehungsgebiet.
- Bach/Fluss/Wasseroberfläche (mindesten 1/10 des Beurteilungsgebietes unterhalb der Geruchsquelle. Der Faktor 1 Geländeform wird von 1.2 auf 1.8 erhöht, wenn zwei der obengenannten Kriterien erfüllt sind. In Richtung des Kaltabflusses ist ein Bereich mit verlängertem Mindestabstand zu berücksichtigen. Die seitliche Begrenzung des richtungsabhängigen Mindestabstandes kann radial, parallel zur Hanglinie oder durch die Topographie bestimmt werden.

**Aufstallung und Entmistung:**

- Aussenklimabereich geschlossen (Korrekturfaktor 1.1 gemäss FAT-Bericht Nr.476)

**Sauberkeit:**

- Definition / Interpretation! (Bilder beiliegend)

**Lüftung:**

- Merkblatt FAT Nr. 476 / Befinden sich Schutz Objekte (Orte, an welchen sich Personen während längerer Zeit aufhalten) innerhalb von 120% den ordentlichen Mindestabstand, ist in jedem Fall der Faktor 1.2 einzusetzen. Dies bezieht sich explizit auf die Wohneinheiten mit Grundstück Nr. 330 sowie 608.

**Geruchsreduzierung/Stallabluft:**

- Die Hinweise zu den Anforderungen an die ALURA und deren Anrechenbarkeit sind im Merkblatt Abluftreinigung in den Tieranlagen festgehalten. Dies ist äusserst umfangreich abgebildet. Entscheidend ist der Anlagetyp je nachdem ergibt sich der Berechnungsfaktor was sich unmittelbar direkt auf die Umgebung auswirkt. (GB, MA NA / zu Wohnzonen)
- Weshalb wir hier eine offene, klar dokumentierte und schriftliche Antwort erwarten!

**Bewirtschaftungszone:** Die Landwirtschaftszone Eimatt befindet sich in der VHZ mit anschliessendem Übergang in die Berg Zone. (Landwirtschaft-Gehöfte, Jammertal Luthern, Schänkel Hüswil) nur als Beispiele und nicht wie im Bericht der Bell Schweiz AG

steht, in einer TZ, demzufolge ergibt sich ein andere Berechnungsgrundsatz (siehe Merkblatt ab 01.07.2023 Ammoniakreduktion bei Stallbauten V1.3)

**Verkehr:** *Bezugnehmend auf Absatz 7.12 PB / Kost und Partner Sursee.*

Die beschränkt Verkehrsfläche verursacht durch die Sonderlandwirtschaftszone unweigerlich mehr Verkehr auf die Zufahrt zur Liegenschaft Eimatt. Dadurch wird der Zustand der Strasse sich unweigerlich verschlechtern, es entstehen Schäden an Strassen, Strassenrändern und deren angrenzenden privaten, Grundstücken (608, 330) sowie Behinderungen zur Hoferschliessung und dessen Warenverkehr. Die Wohlverhaltene Formulierung entspricht nicht der **möglicherweise** festgeschriebener Tatsache im PB. Grössere Ladekapazitäten beinhalten demnach gr. Fahrzeuge-Einheiten (Tiertransport, Ver-Entsorgungen, gesamten Logistik für diesen Tierpark, dieser dürfte beachtlich sein!) Weshalb wir dieses Argument bemängeln und in ihrer Richtigkeit einfordern.

**Objektschutz / Erhaltenswerte Bauten:** In unmittelbare Nähe befindet sich zwei schützenswerte Objekte, 106a Kornspeicher und 106b Gerbe-Hütte die im Bauinventar des Kanton Luzern eingetragen sind. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG, SRL Nr. 595) sind zwingend einzuhalten. Zum Beispiel im Kanton Bern gilt eine Objektschutz Mindestabstand zu schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern von 100 m. Abklärung zum IHS sind unsererseits in Bearbeitung, würde aber bei einem Baubewilligungsverfahren grundsätzlich geklärt. In der Eimatt beträgt der Abstand vom geplanten Bau zum ersten Objekt 57 m. (Traufseitig)

**Schlussfolgerung der Einsprache:**

All die oben erwähnten Punkte zeigen sehr deutlich auf wie **Komplex** die Änderung des Bau und Zonenreglement (BZR) Art. 18a SLW Speziallandwirtschafts-Zone in der Gemeinde Ufhusen auf Grundstück Nr. 606, Eimattstrasse 1, 6153 Ufhusen ist.

Die Gemeinde generiert aus einer möglichen Umzonung keine **Steuereinnahmen**, weil die Bell AG Schweiz in der Gemeinde Ufhusen nicht Steuerpflicht ist.

Die Vielfalt der einzelnen Argumente zeigt ganz klar, dass hierfür noch vieles an Aufklärungen nötig sein wird. Wir sind überzeugt, dass alle am beteiligten Projekt in der Vergangenheit noch nie mit einer Sonderlandwirtschafts-Zone in Berührung gekommen sind.

Wir fordern ganz klar wie im Hinweis zum Vollzug der Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen (Kanton Luzern, FAT Bericht Nr. 476) erwähnt, eine Sonderbeurteilung durch Fachexperten zuzulassen. Diese vertiefte Abklärung ist aus unserer Sicht dem SLW-Eimatt Projekt mehr als nur geschuldet.

Die gemeinsame Haltung richtet sich verständlicherweise gegen ein solchen massiven Eingriff auf die Nachbarliegenschaften und deren Anwohnern.

Wir sind nicht gegen das Weiterbestehen der Geflügelställe in der Eimatt. Sie sollten sich einfach im Rahmen der zukünftigen, realistischen Agrarpolitik abbilden lassen.

Für die Zukunft erwarten wir von den Beteiligten eine ehrliche, lösungsorientierte und sachliche Transparenz.

Mit freundlichen Grüssen

Willi Dubach-Stocker

Claudia Dubach-Stocker