

DOPPLESCHWAND

ENTLEBUCH | LUZERN | SCHWEIZ

BURKHALTER
DERUNGS AG

RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE DOPPLESCHWAND

TEILREVISION ARBEITSZONE KÄSEREI



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

14. Februar 2022 bis 15. März 2022– öffentliche Auflage

ABKÜRZUNGEN

BZR	Bau- und Zonenreglement
FFF	Fruchtfolgeflächen
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
ÜG	Übriges Gebiet

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Doppleschwand
Romooserstrasse 2
6112 Doppleschwand

STAND

Mitwirkung Bevölkerung: 08.11.2021 bis 07.12.2021
Kantonale Vorprüfung: 30.09.2021
Öffentliche Auflage: 14.02.2022 bis 15.03.2022
Beschlussfassung:
Genehmigung:

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

INFORMATION

Projektnummer: 92005
Bearbeitet durch: Reto Derungs,
Felke Van de moortel

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Organisation	5
1.3.	Verfahren	5
2.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	6
2.1.	Erweiterung Käserei Schützenmatt	6
2.2.	Einzonung Arbeitszone	6
3.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	8
4.	Verfahren	9
4.1.	Mitwirkung Bevölkerung	9
4.2.	Kantonale Vorprüfung	9
4.3.	Öffentliche Planauflage	9
4.4.	Beschlussfassung	9
4.5.	Genehmigung	9

Die vorliegende Teilrevision umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung: - Änderungen im Bau- und Zonenreglement
- Zonenplanänderung: Plan 1:1'000

Beilage: Machbarkeitsstudie Käserei, Felder + Partner Bauingenieure AG

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Stand der Ortsplanung

Letzte Revision	Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 2. April 2001 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Zwei Jahre später wurde das Bau- und Zonenreglement geändert. Die letzte Teilrevision des Zonenplans erfolgte 2013.
Siedlungsleitbild	Als strategische Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit der Ortsplanungskommission ein Siedlungsleitbild, welches 2017 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Darin werden strategische Aussagen zur Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Gleichzeitig stellt das Siedlungsleitbild auch konkrete Massnahmen zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar.
Stand der Ortsplanung	Die Gesamtrevision ist seit Juni 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission in Arbeit und wurde am 30. September 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung der umfassenden Gesamtrevision wird längere Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit der vorliegenden Einzonung hat die Dienststelle rawi eine separate Vorprüfung vorgenommen und im Vorprüfungsbericht vom 10.11.2021 positiv beurteilt. Die Einzonung Arbeitszone Dorfkäserei wird in der Folge als eigenständige Teilrevision weitergeführt.
Einzonungsbegehren	Die Biosphäre Berg-Käserei Entlebuch AG, hat die Möglichkeit im Rahmen eines Förderprogramms des Bundes den Betrieb auf eine CO ₂ – neutrale Käseproduktion umzustellen. Das geplante Projekt sieht den Ausbau des Käserikellers und der Kühlräume sowie die Erstellung einer Holzschnitzelheizung mit Wärmeverbund vor. Da die Käserei ihre Landreserven ausgeschöpft hat, ist eine Erweiterung nur mittels Einzonung möglich. Die Fördermassnahmen des Bundes sind zeitlich befristet, was eine vorgezogene Teilrevision notwendig macht.
Teilrevision, Ziele	Die vorliegende Teilrevision bedeutet einen Zwischenschritt auf dem Weg zur Gesamtrevision. Mit der vorgezogenen Teilrevision können die raumplanerischen Voraussetzungen für die Projekt-Realisierung im Rahmen der Bundes-Fördermassnahmen geschaffen werden.
Bestandteile der Teilrevision	Die vorliegende Teilrevision «Arbeitszone Käserei» besteht aus folgenden Teilen: - Änderung Zonenplan: Einzonung Arbeitszone südlich angrenzend an die Kernzone, entlang der Entlebucherstrasse - Änderung des Bau- und Zonenreglements: - o Ergänzung mit einer neuen Bauzone (Arbeitszone, A) als Art. 11A

1.2. Organisation

Die Gesamtrevision wurde ab Juni 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Franz Heer (ehemaliger Gemeindepräsident)	Vorsitz
Stefan Dahinden (Gemeindepräsident), Hans Felder (Gemeindeammann), Pia Haas-Bucher (Sozialvorsteherin), Kathrin Roos (Gemeindeschreiberin, Protokoll), Ruedi Barmet, Beat Brun, Rita Bühler, Armin Duss, Regula Duss, Bruno Stalder, Lukas Zemp	Mitglieder
Burkhalter Derungs AG: Derungs Reto, Felke Van de moortel	Fachbearbeitung

1.3. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung	20.08.2021
Kantonale Vorprüfung	Herbst 2021
Präsentation und Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung	05.11.2021 bis
Öffentliche Mitwirkung	07.12.2021
Anpassung und Bereinigung nach Kantonaler Vorprüfung	Jan. 2021
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Feb. 2022
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

2. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

2.1. Erweiterung Käserei Schützenmatt

Ausbau Käserei

Die Biosphäre Bergkäserei in Doppleschwand möchte die Käserei ausbauen und gleichzeitig das Potenzial für eine nachhaltige Energieproduktion nutzen. Dazu soll eine Holzschnitzelheizung mit Wärmeverbund erstellt werden. Grundlage bildet die Machbarkeitsstudie der Felder + Partner Bauingenieure AG (Beilage). Das Vorhaben erfordert die Einzonung einer Fläche von 1'154 m² am südöstlichen Dorfrand an der Entlebucherstrasse. Die Fläche soll der Arbeitszone zugewiesen werden

2.2. Einzonung Arbeitszone

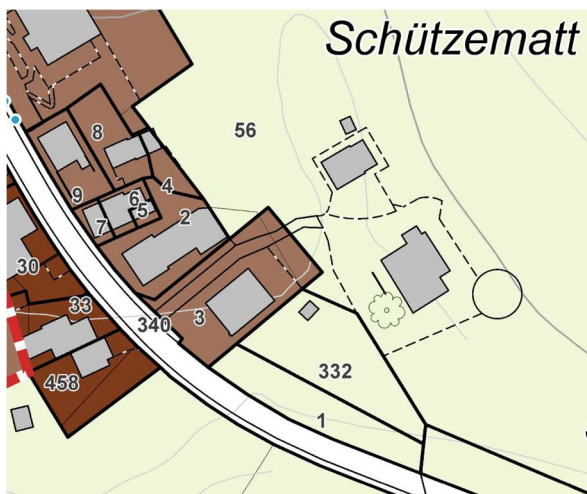


Abb. 1: Einzonung Käserei Schützenmatt, Zonenplan bisher

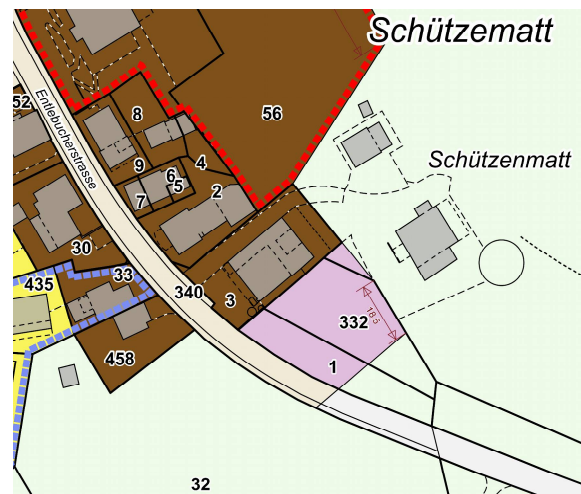


Abb. 2: Einzonung Käserei Schützenmatt, Zonenplan neu

Ausgangslage

Die Grundstücke Nr. 1 und 56, 332 liegen in der Landwirtschaftszone und werden landwirtschaftlich genutzt.

Absicht

Die Käserei hat die Möglichkeit im Rahmen eines Förderprogrammes des Bundes ein Projekt zur CO₂ – neutralen Käseproduktion zu erstellen. Das geplante Projekt sieht den Ausbau des Käsereikellers und der Kühlräume sowie die Erstellung einer Holzschnitzelheizung mit Wärmeverbund vor. Der grösste Wärmebezügler wird die Käserei selbst sein. Gleichzeitig wird beabsichtigt die Gemeindelienschaften über die Verbundsleitung zu beheizen sowie Privatliegenschaften in der Kernzone anzuschliessen.

2.2.1. Eckwerte

Gegenstand

Einzonung von 1'154 m² von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone (A)

Grundstück

Parzellen Nrn. 1 (383 m²), 56 (52 m²), 332 (719 m²)

Lage

Südlicher Siedlungsrand, an der Entlebucherstrasse.

Eignung

Die Fläche grenzt direkt an die bestehende Käserei. Die Fläche ist gut erschliessbar. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand können Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden. Alternative Standorte innerhalb der bestehenden Bauzone, welche sich für die Projektrealisierung eignen würden, sind nicht vorhanden.

Beanspruchung von Landwirtschaftsfläche.	Konflikte
Bestimmungen gem. neuem Art. 11A BZR (Arbeitszone): Nutzungsbeschränkungen, Nachweise zur baulichen und landschaftlichen Eingliederung, zu Erschliessung und Parkierung sowie zur Emissionsbegrenzung.	Auflagen
Die Einzonung unterliegt der Mehrwertabgabe nach § 105 PBG. Diese wird nach der Genehmigung durch den Regierungsrat festgelegt.	

2.2.2. Auswirkungen

Die Käserei-Liegenschaft (Parz. 3) ist dicht bebaut und hat kein Ausbaupotenzial innerhalb der bestehenden Bauzone. Mit der Kombination von Käserei-Erweiterung und Wärmeproduktion wird auf der Einzonungsfläche eine gute Ausnützung erreicht.	Effiziente Bodennutzung
Knapp die Hälfte der Fläche betrifft die relativ steile Böschung unterhalb der Entlebucherstrasse. Die übrige Fläche im Norden ist ziemlich flach und gut bewirtschaftbar.	Landwirtschaft, FFF
Die Voraussetzungen für FFF-Qualität sind aufgrund der Steilheit der Böschung im südlichen Teil nicht gegeben. Auf dem nördlichen Teil stand früher ein Schopf und ein Obstgarten (vgl. geo.lu.ch, Luftbild 2005). Auf dem Luftbild von 2011 war der Boden auf der gesamten Fläche abgetragen und die Fläche eingekiest. Die Fläche wurde anschliessend rekultiviert. Dabei wurden die für FFF-Qualität notwendige Schichtstärken nicht realisiert.	
Mit den erforderlichen Nachweisen gem. Art. 14 BZR kann eine gute landschaftliche Eingliederung sichergestellt werden.	Landschaft
Keine Oberflächengewässer oder Grundwasserschutzbereiche betroffen.	Wasser
Keine Gefährdung.	Naturgefahren
Der Standort ist sowohl für den MIV als auch mit ÖV gut erschlossen.	Erschliessung
Eine zukünftig intensivere Nutzung der betroffenen Fläche wird auch etwas zusätzlichen Verkehr erzeugen. Die Zunahme dürfte aber bescheiden bleiben.	Verkehr
In der Arbeitszone III gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, analog zur Kernzone.	Lärm
Mit dem Vorhaben wird die Käsereiproduktion CO ₂ -neutral und gleichzeitig wird ein Wärmeverbund realisiert, welcher einen Teil der Kernzone mit Wärme aus erneuerbarer Energie versorgen kann.	Umwelt
Im Rahmen des Bauprojektes sind die erforderlichen Nachweise zur Emissionsbegrenzung der einzelnen Projektbestandteile wie Holzschnitzelfeuerung zu erbringen.	
Der Standort ist nicht belastet.	
Das Vorhaben entspricht der Energie- und Klimastrategie von Bund und Kanton und kann einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung auf kommunaler Ebene leisten. Die Realisierung ist nur mit der geplanten Einzonung möglich.	Fazit

3. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Für die Erweiterung der Käserei wird neu eine Arbeitszone geschaffen. Die Bestimmungen sind auf das konkrete Vorhaben (Ausbau Käserei und Wärmeproduktion, vgl. Kap. 3.3.1) ausgelegt.

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Doppleschwand wird wie folgt geändert und ergänzt (**Änderungen/Ergänzungen rot**)

Art. 5 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet:

A Bauzonen ES

.....

h) Arbeitszone (A), ES III

Art. 11A Arbeitszone

¹ Zulässig sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie eine Anlage zur Wärmeproduktion mit erneuerbaren Energien, soweit sie mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind.

² Nicht zulässig sind:

- Verkaufsgeschäfte. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit vor Ort produzierten Gütern, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss;**
- Reine Lager- und Logistikbetriebe, Bauunternehmen;**
- offene Waren- und Materiallager.**

³ Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse

⁴ Gebäudelänge: Höchstens 25.00 m

⁵ Die übrigen Gebäudedimensionen und Ausnützung sowie einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen.

⁶ Mit dem Baugesuch ist der Nachweis einer guten baulichen und landschaftlichen Eingliederung zu erbringen. Dazu sind ein Konzept und Muster der Fassadengestaltung sowie ein Umgebungsplan einzureichen.

⁷ Im Rahmen des Bauprojektes ist auszuweisen, dass der Werkverkehr und die betrieblich notwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können (Parkierungsanlagen, innenliegende Anlieferungen usw.).

⁸ Für Nutzungen mit potenziell störenden Emissionen sind die notwendigen Nachweise zur Emissionsbegrenzung an der Quelle sowie zum Schutz vor Immissionen in den Wohngebieten zu erbringen.

⁹ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

4. VERFAHREN

4.1. Mitwirkung Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision startete mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 05.11.2021 und dauerte bis zum 07.12.2021. Die vorliegende Teilrevision war ebenfalls Bestandteil der Mitwirkung. Dazu sind keine Eingaben eingegangen.

4.2. Kantonale Vorprüfung

Die Planungsdokumente der Gesamtrevision wurden im September 2021 bei der kantonalen Dienststelle rawi zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Dringlichkeit des Einzonungsbegehrens wurde die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung als Teilrevision separat geprüft und mit Schreiben vom 10. November 2021 beurteilt.

Im Vorprüfungsbericht wird die im Entwurf vorliegende Teilrevision *"insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig"* beurteilt.

Vorprüfungsbericht

Da das Geschäft neu als Teilrevision von der Gesamtrevision abgekoppelt wird, gilt weiterhin das bisherige, geltende BZR als Rechtsgrundlage.

Die Festlegung einer Gesamthöhe nach § 139 ff. PBG im neuen Art. 11A ist daher noch nicht möglich. Deshalb wird die Gebäudehöhe in der neuen Arbeitszone vorderhand ebenfalls über die Geschossigkeit geregelt. Mit der Gesamtrevision erfolgt dann der Systemwechsel zur Höhenregelung mittels Gesamthöhe.

Anpassung

4.3. Öffentliche Planauflage

Die 30-tägige öffentliche Auflage gem. § 61 PBG erfolgt vom 14.02.2022 bis zum 15.03.2022.

4.4. Beschlussfassung

4.5. Genehmigung