



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
Telefax 041 210 65 73  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

Paketadresse:  
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Ettiswil  
Surseestrasse 5  
6218 Ettiswil

Luzern, 23. Januar 2020 /AS/LIA  
2019-72

**Gemeinde Ettiswil; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019**

**Ergänzender Vorprüfungsbericht zur Einzonung Regiochäsi Kottwil**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

**1. Ausgangslage**

Die Einzonung für die Erweiterung der Regiochäsi konnte im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Gesamtrevision der Ortsplanung nicht abschliessend beurteilt werden, da das Gutachten der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) noch ausstand. In der Zwischenzeit liegt das Gutachten vor. Dieser Bericht ergänzt den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 29. November 2019. Wir äussern uns zur teilweisen Einzonung der Parzelle Nr. 59, GB Kottwil, wie folgt:

**2. Beurteilung der Einzonung Regiochäsi, Kottwil (Parzelle Nr. 59)**

Für die Erweiterung der Käserei (Betriebsgebäude und Parkplätze) sollen 615 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 59 von der Landwirtschaftszone und 732 m<sup>2</sup> vom übrigen Gebiet in die Sonderbauzone Käserei eingezont werden. Es liegt ein Bebauungskonzept vom 19. Mai 2017 vor.

Einzonung im BLN-Gebiet

Sowohl die bestehende als auch die erweiterte Sonderbauzone Käserei liegen im BLN-Gebiet «Wauwilermoos-Hagimoos-Mauensee» (BLN 1318). Die Dienststelle lawa stellt fest, dass gemäss Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) die BLN-Objekte in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdienen. Die Einzonung in eine Sonderbauzone und der geplante Ausbau

der Käserei Kottwil seien mit diesen Anliegen nicht vereinbar. Die Dienststelle lawa beantragt aus diesem Grund, auf die Einzonung zu verzichten. Soll an der Einzonung festgehalten werden, beantragt sie den Einbezug ENHK. Die ENHK hat darüber zu befinden, ob mit der vorliegenden Einzonung eine erhebliche Beeinträchtigung des BLN-Gebiets vorliegt oder nicht.

Die ENHK hat mit Gutachten vom 27. November 2019 Stellung zur Erweiterung der Sonderbauzone Käserei genommen. Die ENHK stellt fest, dass der bestehende Bau mit seiner auffälligen gelben Farbe sowohl aus der Nah- als auch aus der Fernsicht über das Wauwilermoos äusserst störend in Erscheinung tritt und er in seiner heutigen Form als schwere Beeinträchtigung des BLN-Objekts einzustufen ist. Mit der Erweiterung der Regiochäsi könne zum heutigen Zeitpunkt eine schwere zusätzliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Die ENHK beantragt, dass vor der Genehmigung der Ortsplanungsrevision der Nachweis erbracht wird, dass die vorgesehene Erweiterung des Käsereigebäudes zu einer Verbesserung der Gestaltung und landschaftlichen Wirkung des Gebäudes und damit zu einer markanten Verbesserung für die Landschaft von nationaler Bedeutung führt. Wir verweisen auf das Gutachten der ENHK.

Im neuen Absatz 3 von Artikel 7 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (Inkrafttreten durch Bundesrat noch zu bestimmen) ist festgehalten, dass das Gutachten der ENHK eine der Grundlagen für die Abwägung aller Interessen durch die Entscheidbehörde bildet.

Im Jahr 2007 wurde die bestehende Käserei aufgrund von Ausbauabsichten in die Sonderbauzone Käserei eingezont. Die Erweiterung wird mit dem Bedarf nach einer neuen, unabhängigen Produktionslinie zur Verarbeitung von biologischer Milch und mit lebensmittelhygienischen Vorgaben begründet. Mit der ersten Einzonung in die Sonderbauzone wurde die Standortgebundenheit der Käserei innerhalb des BLN begründet. Der Bedarf für die Erweiterung der Käserei aus betrieblichen Gründen und damit auch der Sonderbauzone ist aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar dargelegt. Für das Bauvorhaben gilt unter Berücksichtigung des ENHK-Gutachtens, dass eine qualitätsvolle Erweiterung, die zu einer sehr guten Eingliederung in die Landschaft sowie zu einer Aufwertung der bestehenden Baute und damit zu einer Verbesserung der bestehenden Situation führt, zulässig ist. Damit dies sichergestellt werden kann, ist das Bauvorhaben vor der Baueingabe der Dienststelle rawi zur Stellungnahme einzureichen. Die Dienststelle rawi wird unter Einbezug der betroffenen Stellen, so auch der ENHK, die erforderliche Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft prüfen. Ziel ist es, dass der Eingriff in das BLN-Objekt nicht als schwere Beeinträchtigung eingestuft wird. Erst wenn dieses Ziel mit dem Bauvorhaben erreicht werden kann, darf das Baugesuch eingereicht und bewilligt werden. Ebenfalls wird die Sonderbauzone Käserei wieder in die Landwirtschaftszone zurückzuführen sein, wenn auf der neu eingezonten Fläche innert zwei Jahren nach Genehmigung der Einzonung kein bewilligungsfähiges Baugesuch vorliegt oder zu einem späteren Zeitpunkt die Nutzung gemäss Zonenzweck aufgegeben wird.

Die Bestimmung zur Sonderbauzone Käserei, Art. 19 BZR, ist entsprechend wie folgt sinngemäss anzupassen bzw. zu ergänzen:

*Abs. 3: Das Bauvorhaben ist vor Baueingabe der Dienststelle Raum und Wirtschaft zur Prüfung der Eingliederung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung im Sinne von § 140 PBG einzureichen. Der Fassaden- und Dachgestaltung, der Farbgebung, der Aussenraumgestaltung inkl. der Übergang zur Landwirtschaftszone und den Terrainanpassungen sind besonders Beachtung zu schenken. Die Dienststelle rawi stellt unter Einbezug der betroffenen Fachstellen die genügende Eingliederung fest.*

*Abs. 5: Die Sonderbauzone Käserei wird in dem dafür vorgesehenen Verfahren entschädigungslos in die Landwirtschaftszone ausgezont wenn,*

*a) innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten der Sonderbauzone Käserei kein baubewilligungsfähiges Baugesuch auf der neu eingezonten Fläche vorliegt;*

b) die Nutzung gemäss Abs. 1 aufgegeben und innerhalb eines Jahres nicht wieder aufgenommen wird.

Allfällige Bauten und Anlagen, die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind, sind zurückzubauen und das Gelände ist zu rekultivieren.

#### Einzonung von Fruchtfolgeflächen

Mit der Einzonung werden ca. 1'347 m<sup>2</sup> FFF beansprucht. Aus betrieblichen Gründen (Anbau an bestehendes Gebäude und bessere Effizienz der bestehenden Erschliessungs- und Parkierungsanlagen) soll die Einzonung in nördlicher und östlicher Richtung erfolgen. Dies ist grundsätzlich nachvollziehbar. Westlich wie auch östlich des Erweiterungsbaus soll die Fläche gemäss Machbarkeitsstudie «Erweiterung Käserei Kottwil» vom 19. Mai 2017 bepflanzt werden. Es sind 10 Parkplätze vorgesehen. Einzonungen von FFF für Parkierungsflächen sind grundsätzlich nicht zulässig, da eine solche in der Interessenabwägung den Erhalt von Fruchtfolgeflächen praxisgemäss nicht überwiegt. Damit die Voraussetzungen gemäss Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV und § 3 Abs. 2 PBV für die Einzonung von FFF erfüllt sind, ist ein Parkplatznachweis erforderlich und die optimale Nutzung des Bodens ist aufzuzeigen (dies ist auch betreffend Eingriff ins BLN-Gebiet erforderlich). Allenfalls ist die Einzonungsfläche zu reduzieren; es ist nur das einzuzonen, was für das Projekt benötigt wird. Für die Beanspruchung der FFF ist ein verbindliches Kompensationsprojekt bis spätestens zur öffentlichen Auflage zu erarbeiten.

#### Weiteres

Die Zuweisung von Flächen in die Sonderbauzone muss nicht durch eine Auszonung flächenmässig kompensiert werden, da es sich um eine projektbezogene Einzonung mit spezifischen Anforderungen handelt. Sie ist zudem nicht einwohnerkapazitätsrelevant. Wir weisen darauf hin, dass die Einzonung mehrwertabgabepflichtig ist.

### **3. Ergebnis**

Die Einzonung für die Erweiterung der Regiochäsi in Kottwil ist unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmend. Namentlich sind folgende Vorbehalte zu beachten und zu bereinigen:

- Der Art. 19 «Sonderbauzone Käserei» ist gemäss den Ausführungen unter Ziffer 2 anzupassen und zu ergänzen.
- Der Flächenbedarf für die Erweiterung der Regiochäsi ist in Bezug zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) nachzuweisen; die Einzonungsfläche ist allenfalls zu verkleinern. Die FFF sind zu kompensieren. Für die Beanspruchung der FFF ist ein verbindliches Kompensationsprojekt bis spätestens zur öffentlichen Auflage zu erarbeiten.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die öffentliche Auflage und die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Beschlussfassung ist sie dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter  
Regierungsrat