



Bekanntmachung Teilrevision Ortsplanung

im Sinne von §§ 6 und 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Im Sinn der §§ 6 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRL Nr. 735) wird die Teilrevision der Ortsplanung betreffend die Speziallandwirtschaftszone Knubel auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt.

Die Unterlagen können während 30 Tagen vom 2. Oktober 2023 bis 31. Oktober 2023 auf der Gemeindeverwaltung oder im Internet unter www.luthern.ch eingesehen werden.

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung haben, können bis spätestens 31. Oktober 2023 (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen.

Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Luthern, Oberdorf 8, 6156 Luthern zu richten.

Luthern, 27. September 2023



**BURKHALTER
DERUNGS AG**
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG LUTHERN

SPEZIALLANDWIRTSCHAFTSZONE KNUBEL



PLANUNGSBERICHT

Öffentliche Auflage

22. September 2023

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Luthern
Oberdorf 8
6156 Luthern

BEARBEITUNG

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

STAND

Kantonale Vorprüfung: 16. Juni 2023
Öffentliche Auflage: 2. bis 31. Oktober 2023
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 91830_1
Bearbeitet durch: mb, mw

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Absichten Bell Schweiz AG	4
1.3.	Planungsgeschichte	5
1.4.	Haltung Gemeinderat	5
2.	VORGEHEN	6
2.1.	Organisation	6
2.2.	Zeitlicher Ablauf	6
3.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
4.	POSITIV- UND NEGATIVPLANUNG	8
4.1.	Negativplanung	8
4.2.	Positivplanung	10
4.3.	Fazit	11
5.	ÄNDERUNGEN	12
5.1.	Zonenplan	12
5.2.	Bau- und Zonenreglement	14
6.	BEURTEILUNG	16
6.1.	Betroffene Sachthemen	16
6.1.1.	Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit, Mehrwert	17
6.1.2.	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	17
6.1.3.	Übersicht über den Stand der Erschliessung	18
6.1.4.	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	18
6.1.5.	UVP / Nachweis der Umweltverträglichkeit	18
6.1.6.	Lärmemissionen/-immissionen, ES	18
6.1.7.	Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (FAT-Abst.)	18
6.1.8.	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldgrenze	18
6.1.9.	Gewässerraum-Freihaltung	18
6.1.10.	Grundwasserschutz	19
6.1.11.	Naturgefahren und deren Umsetzung in der NP	19
6.1.12.	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz	19
6.1.13.	Auswirkungen auf landwirtschaftl. Betriebsstrukturen	19
6.1.14.	Landumlegungen	20
6.1.15.	Weitere Informationen und Abklärungen	20
6.1.16.	Abbau- und Deponieprojekte	20
6.2.	Fazit, Interessenabwägung	20
7.	VERFAHREN	21
7.1.	Kantonale Vorprüfung	21
7.2.	Öffentliche Auflage und Mitwirkung	22
7.3.	Beschlussfassung	22
7.4.	Genehmigung	22
8.	BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG	23
	BEILAGEN	26

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Stand der Ortsplanung

Letzte Gesamt-revision	Die letzte Gesamtrevision der Zonenpläne Dorf und Luthern Bad wurde Ende Dezember 1998 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Der Zonenplan Hofstatt sowie der Zonenplan Landschaft wurden zuletzt im Jahr 1993 einer Gesamtrevision unterzogen. Seitdem wurden in mehreren Zonenplänen Teilrevisionen vorgenommen. Das Bau- und Zonenreglement wurde zuletzt im Jahr 2013 teilrevidiert.
Siedlungsleitbild	Ende 2018 startete die Gemeinde mit den Vorarbeiten für das Siedlungsleitbild. Dieses wurde zwischen 2019 und 2020 gemeinsam mit einer Ortsplanungskommission erarbeitet. Darin werden strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht.
Laufende Gesamt-revision	Im Anschluss an das Siedlungsbild startete in der gleichen Zusammensetzung die Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Gesamtrevision steht zurzeit in der Kantonalen Vorprüfung. Die öffentliche Auflage sowie die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sind für 2024 vorgesehen.

1.2. Absichten Bell Schweiz AG

Elterntierpärke Luthern, Ufhusen und Hergiswil	Die Bell Schweiz AG besitzt in den Gemeinden Luthern, Ufhusen und Hergiswil 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 Lebend-geflügel ausgebrütet.
Standorte Luthern	In Luthern besitzt die Firma Bell Schweiz AG an den Standorten Entenbach und Knubel je ein Elterntierpark bestehend aus jeweils zwei Ställen aus den 1970er Jahren. Die Ställe müssen in den nächsten Jahren erneuert werden. Die Bell Schweiz AG hat sich dazu entschieden, auf den Standort Entenbach in Zukunft zu verzichten. Der Standort Knubel wird erneuert. Dabei soll der Tierbestand von heute 8'446 auf maximal 10'600 Tiere erhöht werden. Mit der Erneuerung der Elterntierpärke in den Gemeinden Luthern, Ufhusen und Hergiswil verfolgt die Bell Schweiz AG durch Ersatzneubauten unter anderem die folgenden Zielsetzungen: - Erhöhung Tierwohlstandard (z. B. Schaffung Aussenklimabereiche) - Erhöhung Hygienestandard für die Verbesserung der Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit - Nachhaltigere Produktion (Verzicht auf fossile Brennstoffe und Reduktion der Ammoniak-Emissionen) - Erhaltung von Arbeitsplätzen im Luthertal und in der Region Willisau - Rationalisierung der Produktion (Nutzung von Skaleneffekten und Automation der Arbeitsprozesse)
Standorte Ufhusen und Hergiswil b. W.	Die Erneuerung des Elterntierparks in Luthern steht in engem Bezug zu den bestehenden weiteren Standorten Eimatt in Ufhusen und Blüömmatt in Hergiswil b. W. Auch diese Elterntierpärke stammen aus den 1970er Jahren und müssen in den kommenden Jahren erneuert werden. Die Planung erfolgt koordiniert über alle drei 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.	Vorabklärung 2018
Im April 2020 fanden Gespräche zwischen der Bell Schweiz und den jeweiligen Gemeinden und Ortsplanungsbüros betreffend weiteres Vorgehen zur Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone statt.	Besprechung Vorgehen
Mit Schreiben vom 17. Juli 2020 hat die Bell Schweiz AG beim Gemeinderat Luthern parallel zu den anderen Gemeinden schliesslich ein offizielles Gesuch um Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone eingereicht. Parallel zur laufenden Gesamtrevision wurde die Einführung der Speziallandwirtschaftszone weitervorangetrieben.	Gesuch um Festlegung Speziallandwirtschaftszone
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 regionale Entwicklungsplan (REP) wird parallel zu den Teilrevisionen in den einzelnen Gemeinden angepasst (vgl. paralleles Verfahren).	Koordinationssitzungen Region
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 drei Gemeinden limitiert werden soll.	Koordinationssitzung Kanton

1.4. Haltung Gemeinderat

Für die Gemeinde Luthern stellen die Elterntierpärke der Bell Schweiz AG einen wichtigen Arbeitgeber dar. Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben zur Erneuerung der sanierungsbedürftigen Ställe. Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die Voraussetzungen für eine weiterhin erfolgreiche Betriebsentwicklung geschaffen werden.	Unterstützung Gemeinderat
---	------------------------------

2. VORGEHEN

2.1. Organisation

Zuständigkeiten

Das Raumplanungsbüro Burkhalter Derungs AG ist als Ortsplaner der Gemeinde Luthern tätig und hat die parallel laufende Gesamtrevision erarbeitet. Die Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision wird ebenfalls durch das Ortsplanungsbüro gemeinsam mit der OPK und der Gemeinde sowie in enger Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro Kost+Partner (Ortsplanungsbüro von Hergiswil und Ufhusen) erarbeitet. Das Ziel ist ein koordiniertes Verfahren in allen drei Gemeinden. Die Planungen werden zeitlich und inhaltlich miteinander koordiniert.

2.2. Zeitlicher Ablauf

Für die vorliegende Teilrevision ist folgender Ablauf vorgesehen:

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

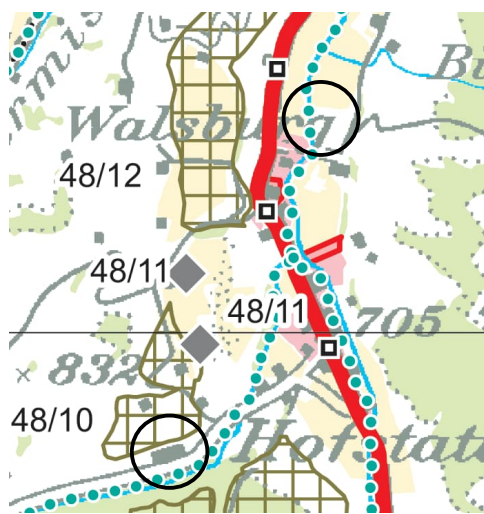
Tab. 1: Terminplan

3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Kantonaler Richtplan

In der folgenden Abbildung ist ein Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan ersichtlich. Darin sind die beiden Standorte der Elterntierparks Entenbach und Knubel umkreist. Beide Standorte liegen nahe an Fließgewässern und haben die entsprechenden Abstände zu den Gewässern einzuhalten. Nördlich des Standorts Knubel befindet sich ein Abbaugelände von kantonaler Bedeutung. Es wird davon ausgegangen, dass ein möglicher zukünftiger Abbau durch die geplante Erweiterung des Elterntierparks Knubel nicht tangiert wird. Im kantonalen Richtplan sind keine Widersprüche zum geplanten Vorhaben enthalten (bspw. keine Grundwasserzuströmbereiche).

Keine Widersprüche aus Richtplan



Legende:

- Kantonsstrasse
- Haltestelle
- Siedlungsgebiet (Bauzone / Reservezone)
- Fruchtfolgefläche
- Linienartiges Naturobjekt
- Abbaugelände von kantonaler Bedeutung

Abb. 1: Ausschnitt kantonalen Richtplan mit umkreisten Standorten der Elterntierparks in Luthern (Kanton Luzern, 2021)

Regionaler Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal

Parallel zu den Teilrevisionen in den einzelnen Gemeinden findet eine Anpassung des regionalen Entwicklungsplans Willisau-Wiggertal statt, da dieser grossflächig Speziallandwirtschaftszonen ausschliesst (vgl. separates Verfahren).

Kommunale Entwicklungsvorgaben

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Luthern aus dem Jahr 2020 enthält für den Ortsteil Rüediswil-Hofstatt folgende Aussage:

Förderung von Arbeitsplätzen

Attraktiver Arbeitsplatzstandort: Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen, damit neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Die Umzonung im Gebiet Knubel in die Speziallandwirtschaftszone wird durch das Siedlungsleitbild gestützt. Im Siedlungsleitbild sind keine Widersprüche zum geplanten Vorhaben der Teilrevision enthalten.

Keine Widersprüche aus SLB

4. POSITIV- UND NEGATIVPLANUNG

Standortgebunden-
heit

Voraussetzung für die Schaffung von Speziallandwirtschaftszonen ist eine Negativ- und Positivplanung gemäss § 5 Abs. 2 bis 4 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV). An der Koordinationssitzung vom 20. Januar 2022 wurde seitens rawi festgehalten, dass die bestehenden Standorte in den Gemeinden Luthern, Hergiswil und Ufhusen als standortgebunden bezeichnet werden können. Deshalb kann auf die Prüfung von Alternativstandorten verzichtet werden und der Fokus auf die bestehenden Standorte gelegt werden.

4.1. Negativplanung

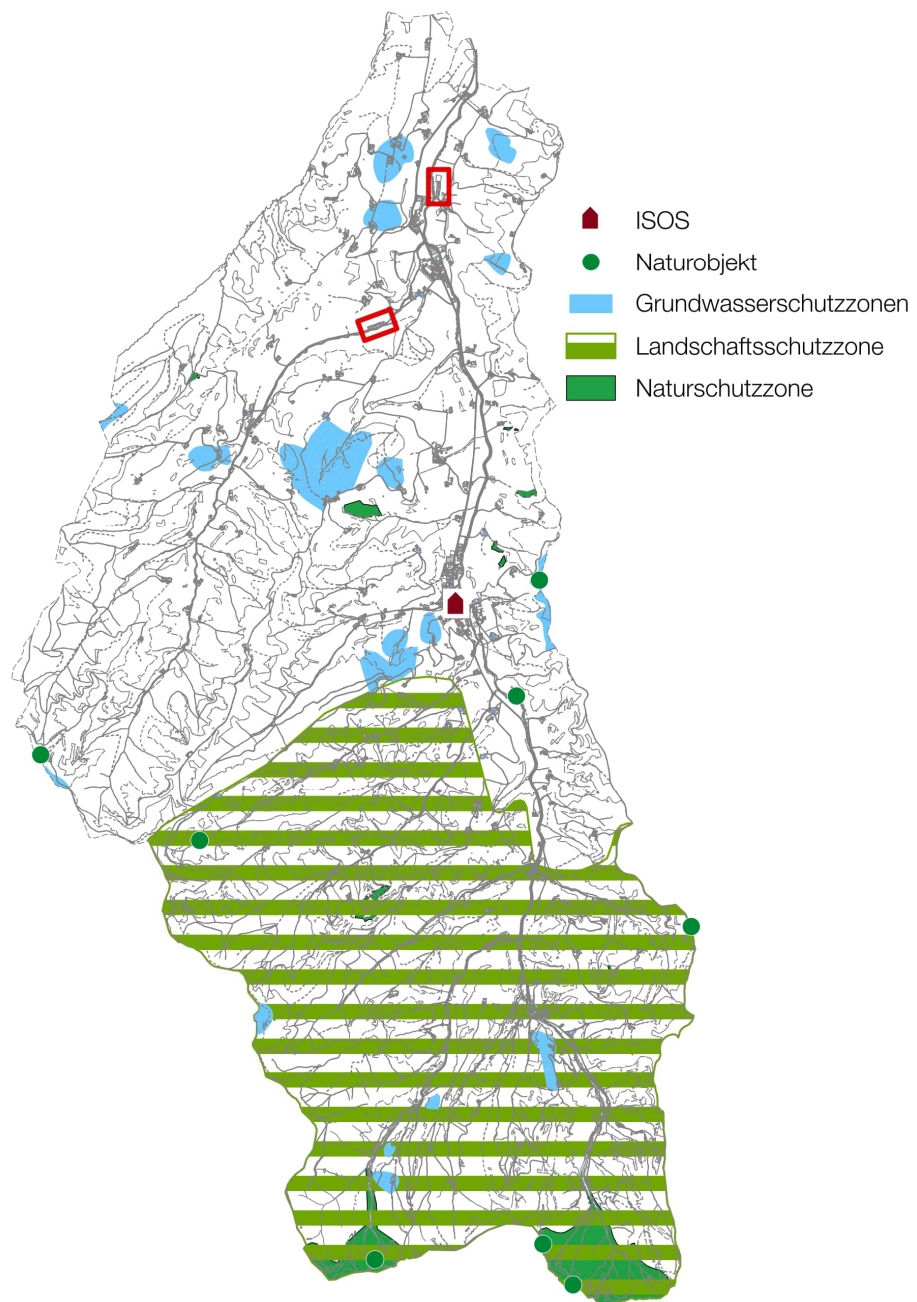


Abb. 2: Negativplanung grob, ganzes Gemeindegebiet, rot umrandet die Standorte Entenbach und Knubel

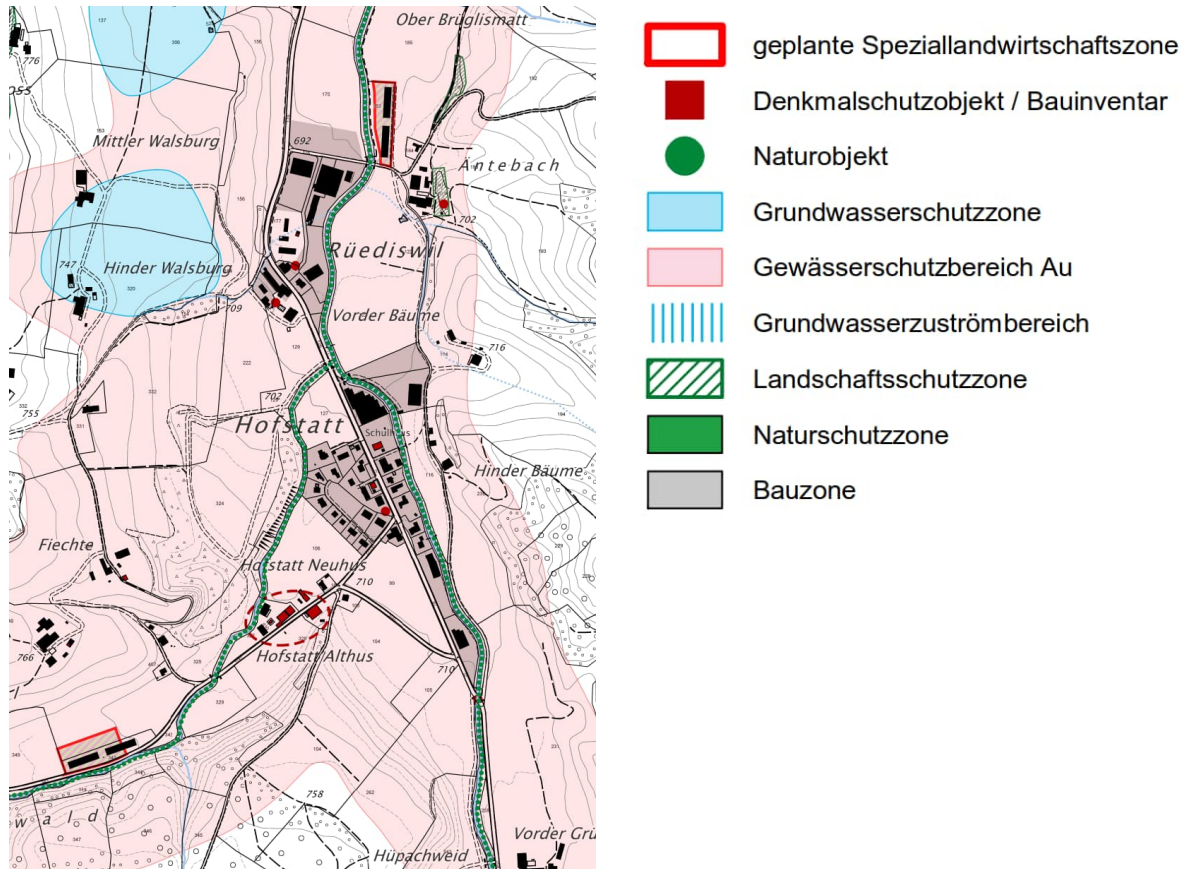


Abb. 3: Negativplanung detailliert (Kost+Partner, Daten aus kant. Geoportal, bearbeitet, 2022)

Die beiden vorgängigen Abbildungen zeigen die Negativplanung in zwei Detailstufen, wobei die Standortgebundenheit der beiden bestehenden Standorte erfüllt ist. Ist die Nutzung der vorliegenden Speziallandwirtschaftszone nicht mit den Schutzzielen dieser verschiedenen Flächen und Objekte vereinbar, so ist die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone nicht möglich. In Natur- und Grundwasserschutz-zonen sind Speziallandwirtschaftszonen klar ausgeschlossen. In der Landschaftsschutzzone wird ebenfalls davon abgeraten. Die Abbildungen zeigen, dass sich in Luthern sinnvollerweise nur das nördliche Gemeindegebiet für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen eignet. Die Luthern und der Älbach sind im kantonalen Richtplan als Naturobjekte eingetragen. Durch die Freihaltezone Gewässer-raum werden die Gewässer jedoch ausreichend geschützt. Die beiden Standorte liegen innerhalb des Gewässerschutzbereichs A_u, nicht aber in einer Grundwasserschutzzone oder in einem Grundwasserschutzareal. Auch seitens Denkmalschutzes spricht nichts gegen die beiden bestehenden Standorte. Ein Wildtierkorridor oder ein Siedlungstrenngürtel sind nicht betroffen. Die beiden Standorte der Elterntierpärke liegen damit in keinem Ausschlussgebiet gemäss § 5 Abs. 2 PBV.

Negativplanung

4.2. Positivplanung

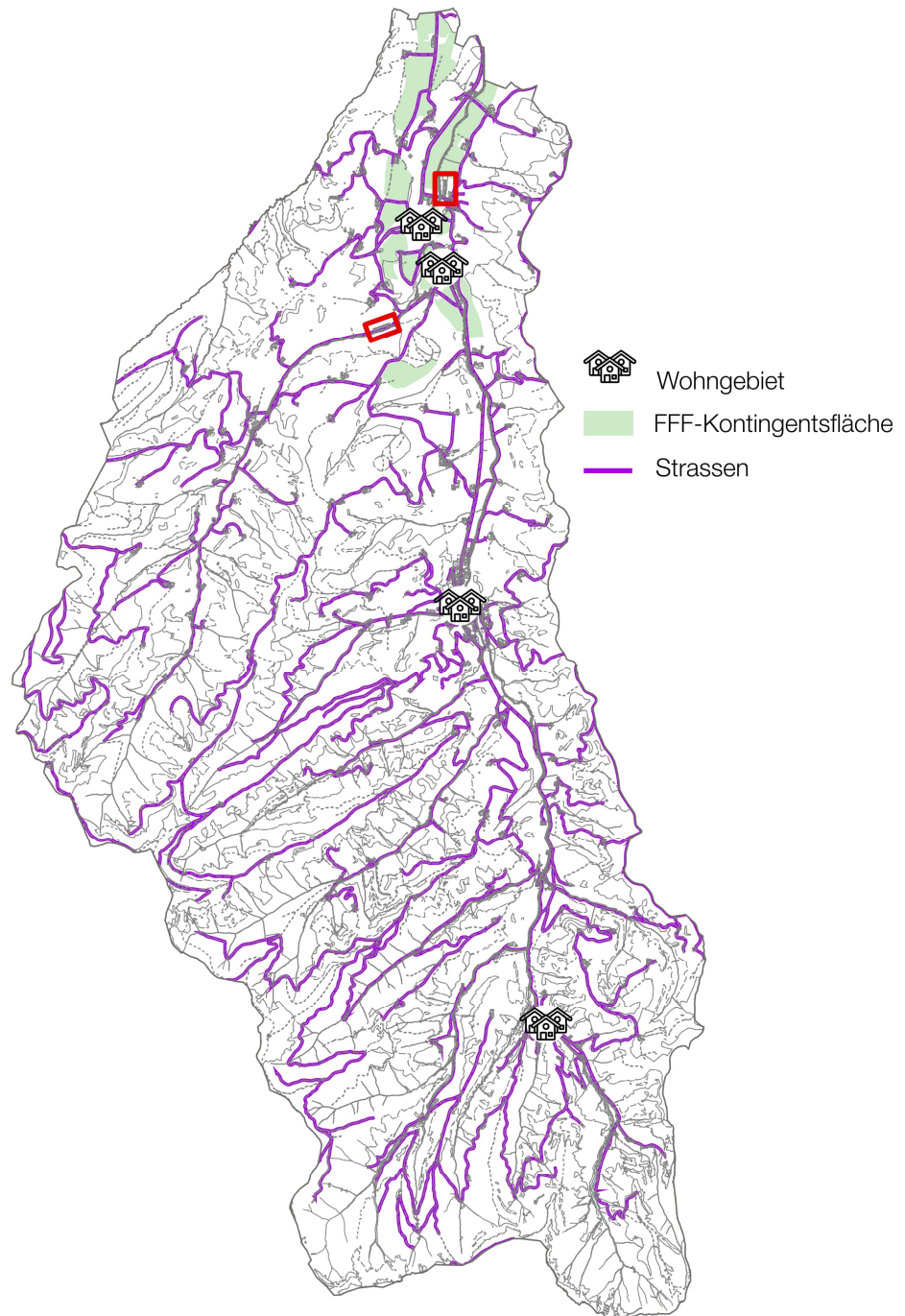


Abb. 4: Positivplanung grob, ganzes Gemeindegebiet, rot umrandet die Standorte Entenbach und Knubel

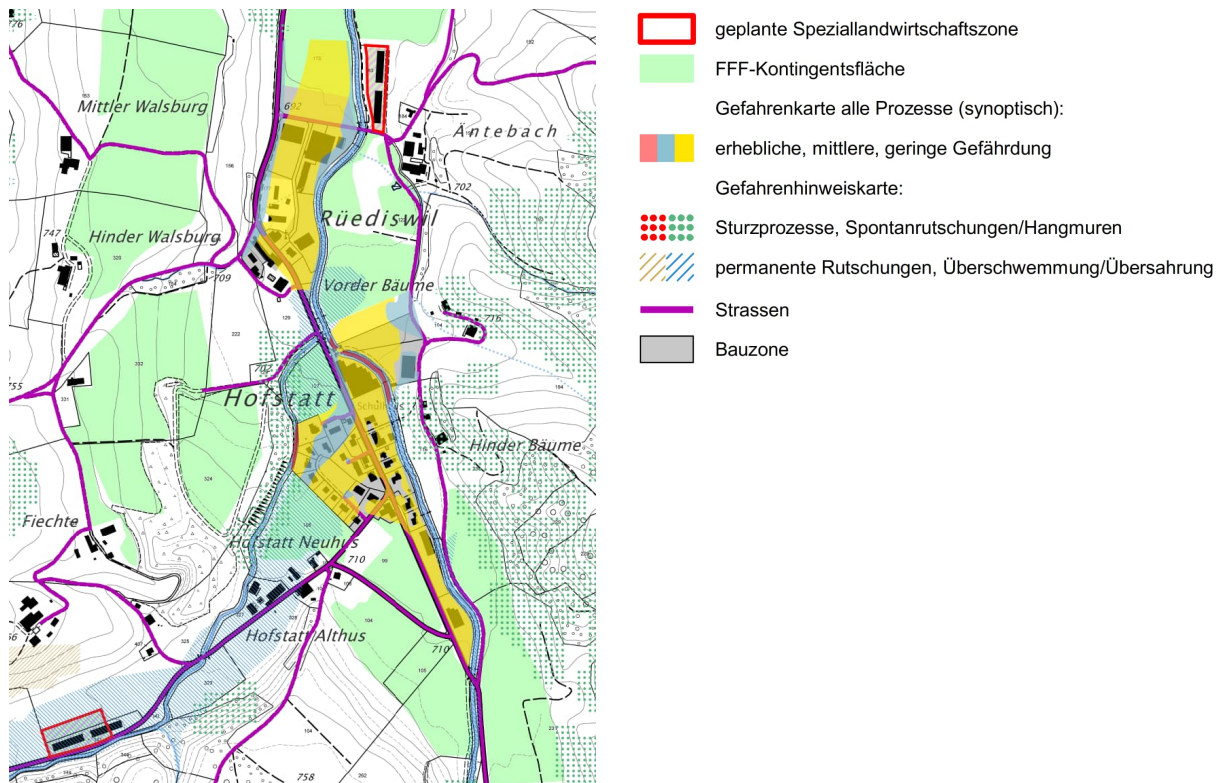


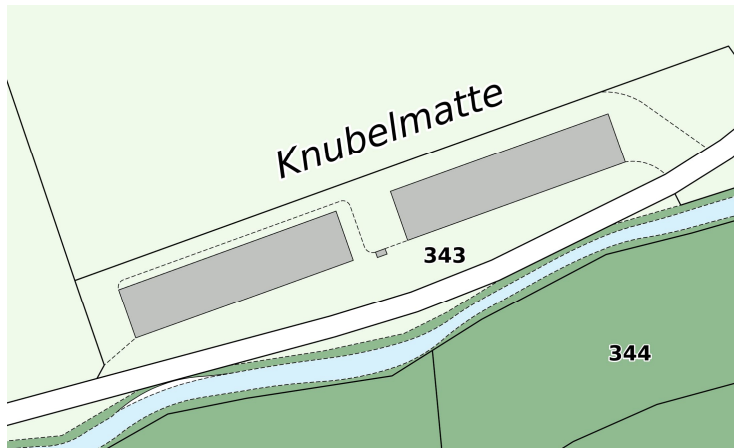
Abb. 5: Positivplanung detailliert (Kost+Partner, Daten aus kant. Geoportal, bearbeitet, 2022)

Die beiden vorgängigen Abbildungen zeigen die Positivplanung in zwei Detailstufen. Neue Speziallandwirtschaftszonen sollen an bereits bestehenden Erschliessungsanlagen ausgeschieden werden und Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (insb. Lärm und Luftverschmutzung) möglichst verschonen. Zudem soll die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) auf ein Minimum reduziert werden. Die Standorte liegen ausserhalb der FFF-Kontingentsflächen, bei genauerer Betrachtung stellte sich jedoch heraus, dass es sich am Standort Knubel um FFF handelt (vgl. Beilage 4). Die Thematik wird unter 6.1.2 behandelt, dabei sollen möglichst wenig FFF betroffen sein. Die Standorte liegen nahe an der bestehenden Infrastruktur, sind erschlossen, grenzen aber trotzdem nicht direkt an Wohngebiet. Das Vorhaben beeinträchtigt damit keine Wohnzonen. Die Waldabstände werden eingehalten. An den beiden Standorten befinden sich bereits heute zwei Elterntierpärke. Das Land ist somit verfügbar. Für die Erweiterung im Gebiet Knubel liegt eine Absichtserklärung vor (s. Beilage 3). Die beiden Standorte Entenbach und Knubel werden durch die Positivplanung gestützt, auch die Konsultation der Gefahren-/hinweiskarten lassen eine Erweiterung zu (vgl. 6.1.11).

Positivplanung

4.3. Fazit

Speziallandwirtschaftszonen sind sinnvollerweise nur im nördlichen Gemeindegebiet von Luthern möglich. Natur- und Grundwasserschutzzonen stellen klare Ausschlussgebiete dar. Neue Speziallandwirtschaftszonen sollen nahe an der bestehenden Infrastruktur, aber nicht zu nahe an Wohngebieten zu liegen kommen. An den beiden Standorten in Luthern besteht bereits heute je ein Elterntierpark mit je zwei Ställen. Die Standortgebundenheit ist gegeben. Die Negativ- sowie die Positivplanung unterstützen die bestehenden Standorte. Auch betreffend haushälterischem Umgang mit Boden und Ressourcen ist eine Entwicklung an den bestehenden Standorten anstelle eines zusätzlichen neuen Standorts zu begrüssen.



Nichtbauzonen

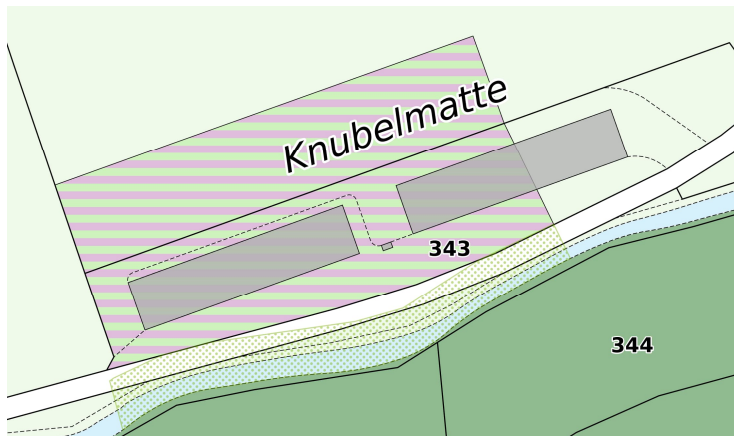
Landwirtschaftszone

Übriges Gebiet A (gem. § 56 Abs 1a PBG)

Information

•••• Feldgehölze, Uferbestockungen, Hecken

Abb. 7: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan, Stand «Bestehend»



Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone

Speziallandwirtschaftszone

Übriges Gebiet A (gem. § 56 Abs 1a PBG)

Überlagerung

Freihaltezone Gewässerraum

Information

•••• Feldgehölze, Uferbestockungen, Hecken

Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen, Stand «Neu»

5.2. Bau- und Zonenreglement

Ergänzung BZR

Das Bau- und Zonenreglement wird mit einem neuen Artikel zur Speziallandwirtschaftszone sowie aufgrund der erforderlichen Gewässerraumausscheidung mit dem neuen Artikel der Freihaltezone Gewässerraum (gemäss Gesamtrevision) ergänzt. Die Artikelnummer ist abhängig von der parallel laufenden Gesamtrevision.

Limitierung Gesamttierbestand, maximale Tierzahl pro Standort

Im Rahmen der Abklärungen mit den kantonalen Dienststellen wurde insbesondere intensiv über die Reduktion der Ammoniakemissionen diskutiert. Dabei ist das Merkblatt «Ammoniakreduktion bei Stallbauten V1.2» vom Juli 2022 zu beachten. Die bestehenden vier Elterntierpärke wurden immer über alle drei Gemeinden betrachtet

Neuer Artikel Speziallandwirtschaftszone

Art. 16a Speziallandwirtschaftszone (SLW)

- ¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss § 54 Abs. 3 PBG.
- ² Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb einer Geflügelhaltung. Wohnnutzungen sind nicht erlaubt.
- ³ Es dürfen maximal 10'600 Tiere gehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren hat der Gesuchsteller die Nachweise zu erbringen, wie die Tierschutzbestimmungen, die Anforderungen bezüglich Ammoniakemissionen, die FAT-Mindestabstände und der Lärmschutz eingehalten werden können, soweit diese Nachweise nicht bereits im Ortsplanungsverfahren erbracht worden sind.
- ⁴ Die Gemeinde legt die Gebäudedimensionen und Gestaltungsauflagen für eine gute Eingliederung in die landschaftliche Umgebung sowie den ökologischen Ausgleich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest. Die Eingliederung und der ökologische Ausgleich sind mit verschiedenen natürlichen Elementen (z. B. Weiher, artenreiche Hecke, Einzelbäume oder weitere zweckmässige Elemente) gestaltbar und sollen auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Bei der Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen.
- ⁵ Bei einer Aufgabe der Geflügelhaltung ist das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Zonenfremde Bauten sind zurückzubauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen.
- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Neuer Artikel Freihaltezone Gewässerraum

Art. 16b Freihaltezone Gewässerraum (FrG)

- ¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- ³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

Zonenverzeichnis

Das Zonenverzeichnis (Art. 6 BZR) wird entsprechend ergänzt.

Die Zonenbestimmungen sind mit den Gemeinden Ufhusen und Hergiswil abgestimmt und orientieren sich an den bestehenden, vergleichbaren Speziallandwirtschaftszonen in Rickenbach (LU) und Dagmersellen.

Koordination mit
Nachbargemeinden

Falls möglich wird die Teilrevision gemeinsam mit der Gesamtrevision öffentlich aufgelegt. Dabei wird die Artikelnummer der Speziallandwirtschaftszone sowie der Freihaltezone Gewässerraum mit der Gesamtrevision koordiniert.

Koordination mit
Gesamtrevision

6. BEURTEILUNG

6.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Bisherige Entwicklung der Gemeinde	x ¹⁾		
Künftige Entwicklung, ortsplannerische Zielsetzungen, Zielkonflikte/-konformität		x	3.3
LUBAT – Bauzonenkapazität (Einwohnende)	x ²⁾		
Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität	x ³⁾		
Sondernutzungsplanungen	x ⁴⁾		
Begründung der Planänderungen		x	1.2
Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit, Mehrwert		x	6.1.1
Begründung von kompensatorischen Ein- und Auszonungen, Mehrwertausgleich	x ⁵⁾		
Rückzonungen	x ⁶⁾		
Beanspruchte Fruchtfolgeflächen		x	6.1.2
Übersicht über den Stand der Erschliessung		x	6.1.3
Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung		x	6.1.4
Weilerzonen	x ⁷⁾		
Reglements-Änderungen		x	5.2
UVP / Nachweis der Umweltverträglichkeit		x	6.1.5
Lärmemissionen/-immissionen, ES		x	6.1.6
Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (FAT-Abstände)		x	6.1.7
Waldfeststellungsverfahren, statische Waldgrenze		x	6.1.8
Gewässerraum-Freihaltung		x	6.1.9
Grundwasserschutz		x	6.1.10
Naturgefahren und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung		x	6.1.11
NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)	x ⁸⁾		
Risikovorsonge	x ⁹⁾		
Vorhandene oder vermutete Altlasten	x ¹⁰⁾		
Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz		x	6.1.12
Denkmalschutzobjekte	x ¹¹⁾		
Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	x ¹²⁾		
Energieplanungen	x ¹³⁾		
Verkehrsintensive Einrichtungen	x ¹⁴⁾		
Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen		x	6.1.13
Landumlegungen		x	6.1.14
Sonderzonen	x ¹⁵⁾		
Weitere Informationen und Abklärungen		x	6.1.15
Abbau- und Deponieprojekte		x	6.1.16

Tab. 2: Übersicht betroffene Sachthemen

- 1) Keine weiteren Bemerkungen zum vorliegenden Vorhaben.
- 2) Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Einwohnendenkapazität
- 3) Entwicklung am bisherigen Standort, es handelt sich um eine Nichtbauzone.
- 4) Es sind keine Sondernutzungsplanungen betroffen.
- 5) Es handelt sich nicht um eine kompensatorische Ein- und Auszonung.
- 6) Es handelt sich nicht um eine Rückzonung.
- 7) Es ist keine Weilerzone betroffen.
- 8) Die NIS-Verordnung ist nicht betroffen.
- 9) Die Störfallverordnung ist nicht betroffen.
- 10) Es ist kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden.
- 11) Es sind keine Schutzobjekte des Denkmalschutzes betroffen.
- 12) Es sind keine öffentlichen Bauten oder Anlagen betroffen.
- 13) Die Energieplanung ist nicht betroffen.
- 14) Es handelt sich nicht um eine verkehrsintensive Einrichtung.
- 15) Es sind keine Sonderzonen betroffen.

6.1.1. Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit, Mehrwert

Die Erneuerung bzw. der Ersatz der Geflügelställe in Luthern gemäss den betrieblichen Bedürfnissen der Bell Schweiz AG ist in der Landwirtschaftszone nicht möglich, sondern erfordert die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone. Rechtlich handelt es sich aber immer noch um eine Nichtbauzone. Das Land ist im Eigentum der Bell Schweiz AG und somit verfügbar bzw. liegt am Standort Knubel eine Absichtserklärung für einen Landabtausch und einen zusätzlichen Landkauf vor (vgl. 6.1.14 und Beilage 3).

Erweiterung nur mit Speziallandwirtschaftszone

Da es sich nicht um eine Bauzone handelt, unterliegt die Speziallandwirtschaftszone nicht der Mehrwertabgabe.

Keine Mehrwertabgabepflicht

6.1.2. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Am Standort Knubel ist aufgrund der einzuhaltenden Wald- und Strassenabstände ein Landabtausch erforderlich, zudem wird rund 1'200 m² zusätzliche Fläche benötigt (vgl. Absichtserklärung Beilage 3). Zwar ist die betroffene Fläche nicht Bestandteil der FFF-Kontingentsflächen, es wurde jedoch ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches aufzeigt, dass es sich bei der beanspruchten Fläche im Knubel um Boden mit Fruchtfolgeflächenqualität handelt (vgl. Beilage 4). Die abzutauschende Fläche wird rekultiviert und zu Fruchtfolgeflächenqualität aufgewertet. Trotzdem sind rund 1'200 m² zusätzliche Fruchtfolgeflächen betroffen. Eine weniger flächenintensive Anordnung für das geplante Vorhaben am bestehenden Standort Knubel ist aufgrund der Wald- und Strassenabstände nicht möglich. Die Standortgebundenheit ist gemäss rawi gegeben. Mit einer Weiterentwicklung am bestehenden Standort wird haushälterisch mit dem Boden umgegangen. Eine Entwicklung an einem neuen Standort würde deutlich mehr Land und damit voraussichtlich auch mehr Fruchtfolgeflächen beanspruchen. Die Beanspruchung von rund 1'200 m² zusätzlichen Fruchtfolgeflächen wird damit als gerechtfertigt beurteilt. Die 1'200 m² beanspruchte FFF sind zu kompensieren. Die Reservationsbestätigung für die FFF-Kompensation befindet sich in der Beilage 5.

FFF am Standort Knubel

Erschliessung	6.1.3. Übersicht über den Stand der Erschliessung Der Standort Knubel ist über die bestehende Strasse bereits erschlossen.
Verkehrsaufkommen	6.1.4. Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Durch die Konzentration auf einen Standort in der Gemeinde Luthern und die damit verbundene Reduktion der Tierzahlen wird das Fahrtenaufkommen gegenüber heute tendenziell verringert. Insgesamt fallen diese Fahrten in relativ dünn besiedeltem Gebiet aber nicht ins Gewicht.
Umweltverträglichkeit	6.1.5. UVP / Nachweis der Umweltverträglichkeit Der neue Elterntierpark in der Speziallandwirtschaftszone ist auf eine Kapazität von maximal 10'600 Tieren ausgelegt, 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. Beilagen 1 und 2).
Keine relevante Erhöhung des Lärms	6.1.6. Lärmemissionen/-immissionen, ES Der Standort Knubel liegt in genügender Entfernung zu den nächstgelegenen, betriebsfremden Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen, weshalb keine Lärmprobleme zu erwarten sind.
FAT-Abstände	6.1.7. Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (FAT-Abst.) 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 bei beiden Standorten eingehalten werden. Es wird hierzu auf die Beilagen 1 und 2 verwiesen.
Abstände werden eingehalten	6.1.8. Waldfeststellungsverfahren, statische Waldgrenze Südlich des Standorts Knubel liegt ein Schutzwald. Die geplanten Bauten halten den Mindestabstand zum Wald ein. Die Umzonung in die Speziallandwirtschaftszone tangiert die Schutzfunktion des Waldes nicht.
Gewässerräume Luthern und Älbach	6.1.9. Gewässerraum-Freihaltung Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Am Standort Knubel wird die Freihaltezone Gewässerraum mit der vorliegenden Teilrevision ausgeschieden. Für den Älbach gilt im Abschnitt Knubel ein totaler theoretischer Gewässerraum von 19 m. Südseitig käme der Gewässerraum vollständig in den angrenzenden Wald zu liegen, weshalb der Gewässerraum einseitig nördlich des Älbachs festgelegt wird, nach Vorgabe der kantonalen Arbeitshilfe.

6.1.10. Grundwasserschutz

Der Elertierpark befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Bei Bauarbeiten im Gewässerschutzbereich A_u sind die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten.

Gewässerschutz-
bereich A_u

6.1.11. Naturgefahren und deren Umsetzung in der NP

Der Standort Knubel liegt in der Gefahrenhinweisfläche innerhalb der Fläche «Überschwemmungs- und Übersarungsprozesse». 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.

Gefahrenkarte



Abb. 9: Ausschnitt Gefahrenkarte Entenbach (Kt. Luzern, 2021)



Abb. 10: Ausschnitt Gefahrenkarte Knubel (Kt. Luzern, 2021)

6.1.12. Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz

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

Natur- und Land-
schaftsschutz

6.1.13. Auswirkungen auf landwirtschaftl. Betriebsstrukturen

Die Speziallandwirtschaftszone ermöglicht die Erneuerung bzw. den Ersatzneubau des bestehenden Elertierparks am Standort Knubel und die Erhöhung des Tierbestands pro Standort, was aus ökonomischer Sicht wichtig ist. Dadurch können langfristig nachhaltige Betriebsstrukturen geschaffen werden.

Langfristige Siche-
rung Betrieb

6.1.14. Landumlegungen

Landabtausch und
Landkauf am
Standort Knubel
notwendig

Aufgrund der einzuhaltenden Strassen- und Waldabstände ist am Standort Knubel eine Weiterentwicklung innerhalb der Parzelle Nr. 343 nicht möglich. Es wurde deshalb das Gespräch mit dem Eigentümer der angrenzenden Parz. Nr. 340 gesucht. Diesem Planungsbericht liegt eine Absichtserklärung mit dem Eigentümer der Parz. Nr. 340 bei (vgl. Beilage 3). Dieser willigt einem Landabtausch sowie einem Landverkauf ein. So kann das Projekt mit den geltenden Grenzabständen realisiert werden. Das heute bestehende Gebäude auf der abzutauschenden Fläche wird rückgebaut und die Fläche rekultiviert.

6.1.15. Weitere Informationen und Abklärungen

Sorgfältige
Bauprojekte

Dem Handlungsbedarf betreffend Tierwohl und Hygiene wie auch den ökonomischen Anforderungen kann 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.

Regionale
Abstimmung

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

6.1.16. Abbau- und Deponieprojekte

Abbauzone
Hofstatt, Fiechte

Rund 170 m nordöstlich des Standorts Knubel liegt die Abbauzone Hofstatt, Fiechte. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet nördlich des Standorts Knubel als Abbaugelände von kantonalen Bedeutung bezeichnet. Durch die Landumlegung und die leichte Vergrößerung des Standorts Knubel wird die betroffene Fläche um rund 25m in Richtung Norden vergrößert. Zurzeit liegt keine Planung zur Erweiterung der Deponie innerhalb dieser neu beanspruchten Fläche vor. Es wird daher kein Widerspruch zwischen den beiden Vorhaben gesehen.

6.2. Fazit, Interessenabwägung

Fazit

Die geplante Erneuerung bzw. der Ersatz des Elterntierparks Knubel 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 Positiv- und Negativplanung von Speziallandwirtschaftszonen stützt die beiden bestehenden Standorte Entenbach und Knubel und auch die Beurteilung der Sachthemen ergab keine Widersprüche gegenüber dem Vorhaben. Die verloren gehenden Fruchtfolgefleichen am Standort Knubel sind gerechtfertigt und werden kompensiert. Aus raumplanerischer Sicht kann die vorgesehene Teilrevision daher unterstützt werden.

7. VERFAHREN

7.1. 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 ausgeschieden 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 ebenfalls zur Vorprüfung eingereichte Standort Entenbach in Luthern wird nicht mehr weitergeführt. 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. Die kantonalen Dienststellen sind entsprechend der Forderung im Vorprüfungsbericht über den Entscheid der Bell Schweiz AG informiert und mit den überarbeiteten Zonenbestimmungen bedient worden. Die Dienststelle lawa hat daraufhin dem Ortsplaner ihr Einverständnis mit den vereinfachten BZR-Bestimmungen gemeldet. Für den Standort Knubel in der Gemeinde Luthern sind aus der Kantonalen Vorprüfung zudem folgende Anträge zu berücksichtigen:

«Gemäss dem Planungsbericht der Burkhalter Derungs AG vom 10. Mai 2022 ist vorgesehen, den FFF-Verlust durch eine Bodenverbesserung sowie eine finanzielle Beteiligung an einer bewilligten Bodenverbesserung zu kompensieren. Folgendes ist dabei zu berücksichtigen:

Boden und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die geplante Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 343 (GB Luthern) ist grundsätzlich bewilligungsfähig. Nach erfolgreicher Rekultivierung und Abnahme-protokollierung kann der FFF-Verlust von 1'200m² bei guter fachlicher Ausführung kompensiert werden.

Der restliche FFF-Verlust wird durch eine finanzielle Beteiligung an einer bewilligten Bodenverbesserung kompensiert. Die erfolgreiche FFF-Neuschaffung im benötigten Umfang und der Nachweis zu Handen der Dienststelle uwe liegen in der Zuständigkeit des Bewilligungsinhabers der Bodenverbesserung. Ein entsprechendes Reservationsformular zur FFF-Anrechnung ist in den Vorprüfungsunterlagen enthalten. Mit der finanziellen Beteiligung an der Bodenverbesserung der Parzellen Nrn. 35, 36, 40, 272 und 273, alle GB Kottwil kann der verbleibende FFF-Verlust kompensiert werden.

- *Antrag: Für die projektierte Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 343, GB Luthern, ist ein detailliertes Kompensationsprojekt einzureichen und in einem ordentlichen Bewilligungsverfahren zu genehmigen.*
- *Antrag: Die Inanspruchnahme der Parzelle Nr. 340, GB Luthern, darf erst mit dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung der projektierten Bodenverbesserung erfolgen. Alternativ ist vorgängig ein gleichwertiger Ersatz zu beschaffen und genehmigen zu lassen.*

Verfügbarkeit der Umzonungsflächen

Bei einer Einzonung (bzw. hier einer Umzonung in eine Speziallandwirtschaftszone) muss die rechtliche Verfügbarkeit der Flächen sichergestellt sein. Betreffend den erforderlichen Landabtausch und Landkauf für den Standort Knubel (Parzelle Nr. 343, GB Luthern) liegt den vorliegenden Akten erst eine Absichtserklärung des Grundeigentümers bei.

- *Antrag: Als Voraussetzung für die Genehmigung der Umzonung ist mit den Genehmigungsakten die rechtliche Verfügbarkeit der betroffenen Flächen auszuweisen.»*

Die Inhalte gemäss den oben genannten Anträgen sind mit dem Gesuch zur Genehmigung an den Kanton nachzureichen.

Anträge, die explizit die Unterlagen der Ortsplanungen Hergiswil oder Ufhusen betreffen, werden in diesem Bericht nicht behandelt. Weitere Anträge betreffen die nachfolgenden Baubewilligungsverfahren und werden deshalb an dieser Stelle auch nicht behandelt.

7.2. Öffentliche Auflage und Mitwirkung

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

7.3. Beschlussfassung

7.4. Genehmigung

8. BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG

Im Folgenden wird bezüglich der verschiedenen Artikel aus dem RPG Stellung genommen.

¹ «Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.»

Art. 1 RPG

Die Erneuerung am bestehenden Standort ermöglicht ein haushälterischer Umgang mit dem Boden, anstelle eines zusätzlichen neuen Standorts.

² «Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,»

a. «die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;»

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten.

a^{bis}. «die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;»

Speziallandwirtschaftszonen sind Nichtbauzonen. Aufgrund der auftretenden Emissionen ist ein gewisser Abstand zur Siedlung erforderlich. Der Standort Knubel liegt nicht nahe am Siedlungsgebiet.

b. «kompakte Siedlungen zu schaffen;»

Vgl. 1a^{bis}

b^{bis}. «die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;»

Die Speziallandwirtschaftszone ermöglicht es der Bell, sich am bestehenden Standorte Knubel weiterzuentwickeln.

c. «das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;»

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

d. «die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;»

Die Speziallandwirtschaftszone dient der Versorgung des Landes mit Lebensmitteln.

e. «die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.»

Das Militär ist durch die Teilrevision nicht betroffen.

f. die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

In Bezug auf Art. 3 RPG wird wie folgt Stellung genommen:

² «Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen»

- a. «der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben»:

Die Speziallandwirtschaftszone betrifft bereits bebaute Flächen. Am Standort Knu-
bel findet aufgrund der einzuhaltenden Wald- und Strassenabstände ein Landab-
tausch sowie eine Vergrösserung um rund 1'200 m² statt. Für die Weiterentwicklung
des Betriebes ist diese Vergrösserung notwendig.

- b. «Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen»:

Es wird auf eine gute Eingliederung in die Landschaft geachtet (Vorgabe BZR).

- c. «See- und Flusssufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Bege-
hung erleichtert werden»:

Es wird ein ausreichend grosser Abstand zum Gewässer eingehalten. Der Zugang
ist nicht betroffen.

- d. «naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben»:

Die Landschaft der Umgebung wird in ihrer Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt.

- e. «die Wälder ihre Funktion erfüllen können»:

Bauten halten einen ausreichend grossen Abstand zum Wald ein.

³ «Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und
in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:»

- a. «Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein
und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öf-
fentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind»

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

- a^{bis}. «Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachlie-
genden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der
Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche»

Die neue Zonierung erlaubt eine effizientere Ausnützung der bestehenden Parzelle.

- b. «Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftver-
schmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden»

Siehe Kap. 6.1.6 und 6.1.7.

- c. «Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden»

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

- d. «günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienst-
leistungen sichergestellt sein»

Die Speziallandwirtschaftszone trägt zur Versorgungssicherheit mit Lebensmitteln
bei.

- e. «Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten»

Es sind keine negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

⁴ «Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen»

a. «regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden»

Es findet eine regionale Abstimmung und Gleichbehandlung statt.

b. «Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein»

Es sind keine der obgenannten Bauten und Anlagen betroffen.

c. «nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden»

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

In Bezug auf Art. 8 RPG wird auf das Kapitel 3 auf Seite 7 verwiesen.

Art. 8 RPG

BEILAGEN

Beilage 1	Projektdokumentation Standort Knubel, Luthern
Beilage 2	Absichtserklärung Landabtausch, Landkauf am Standort Knubel
Beilage 3	Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität Knubel, Luthern
Beilage 4	Reservationsbestätigung FFF-Kompensation Knubel

Kanton Luzern
Gemeinde Luthern

Oberdorf 8
6156 Luthern
www.luthern.ch



ÄNDERUNG AM BAU- UND ZONENREGLEMENT TR SPEZIALLANDWIRTSCHAFTSZONE

Öffentliche Auflage vom 2. bis 31. Oktober 2023

Beschlossen durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

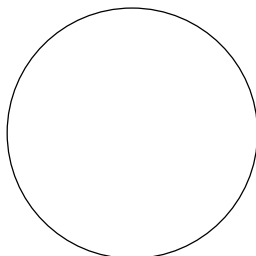
.....

Alois Huber

.....

Alois Fischer

Vom Regierungsrat gemäss Beschluss Nr. vom genehmigt.



.....

Datum

.....

Unterschrift

ÄNDERUNG AM BAU- UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE LUTHERN (ÄNDERUNGEN IN ROT)

Art. 6
Zoneneinteilung,
Zonenplan

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- a. Bauzonen:
 - Dorfzone Luthern
 - Dorfzone Hofstatt
 - Dreigeschossige Wohnzone
 - Zweigeschossige Wohnzone
 - Gewerbe- und Wohnzone
 - Gewerbezone
 - Weilerzone Luthern Bad
 - Zone für öffentliche Zwecke
 - Grünzone
 - Zone mit Gestaltungsplanpflicht
 - Sonderbauzone A, Sägerei Älbach
 - Sonderbauzone B Under Niespel
- b. Nichtbauzonen:
 - Landwirtschaftszone
 - **Speziallandwirtschaftszone (SLW)**
 - Übriges Gebiet
 - Abbauzone
 - Gefahrenzonen
- c. Schutz.- und Freihaltezonen:
 - Landschaftsschutzzone (überlagernd)
 - Schutzzone Flue
 - Naturschutzzone
 - **Freihaltezone Gewässerraum (FrG)**
 - Grundwasserschutzzone (zur Information)

² Die geltenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet. Sie bestimmen die zulässige Belastung durch Lärmimmissionen.

³ Die Zonen sind in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft festgehalten, die integrierte Bestandteile dieses Reglements bilden und auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden können. Zur Orientierung dienen die im Anhang enthaltenen verkleinerten Zonenpläne.

Art. 16a
Speziallandwirtschafts-
zone (SLW)

¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss § 54 Abs. 3 PBG.

² Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb einer Geflügelhaltung. Wohnnutzungen sind nicht erlaubt.

³ Es dürfen maximal 10'600 Tiere gehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren hat der Gesuchsteller die Nachweise zu erbringen, wie die Tierschutzbestimmungen, die Anforderungen bezüglich Ammoniakemissionen, die FAT-Mindestabstände und der Lärmschutz eingehalten werden können, soweit diese Nachweise nicht bereits im Ortsplanungsverfahren erbracht worden sind.

- ⁴ Die Gemeinde legt die Gebäudedimensionen und Gestaltungsauflagen für eine gute Eingliederung in die landschaftliche Umgebung sowie den ökologischen Ausgleich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest. Die Eingliederung und der ökologische Ausgleich sind mit verschiedenen natürlichen Elementen (z. B. Weiher, artenreiche Hecke, Einzelbäume oder weitere zweckmässige Elemente) gestaltbar und sollen auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Bei der Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen.
- ⁵ Bei einer Aufgabe der Geflügelhaltung ist das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Zonenfremde Bauten sind zurückzubauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen.
- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 16b
Freihaltezone
Gewässerraum (FrG)

- ¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- ³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

Wald gemäss amtlicher Vermessung aktualisiert



Bericht

Bell Schweiz AG
Astrid Wigger-Müller
Leiterin Kükenproduktion
Tel. +41 58 326 8662
Fax +41 58 326 8556
astrid.wigger-mueller@bellfoodgroup.com

20. Dezember 2022

Projektdokumentation Speziallandwirtschaftszone Parzelle Nr. 343 Knubel, Luthern

1. Ausgangslage

Die Bell Schweiz AG besitzt in den Gemeinden Hergiswil, Luthern und Ufhusen insgesamt 4 Elterntierpärke für die Bruteierproduktion. In diesen Tierhaltungsanlagen werden mit je 8'446 Zuchttieren (Hennen und Hähne) befruchtete Bruteier produziert. Diese Bruteier werden in den nahegelegenen Brütereien zu Küken für die Produktion von Lebendgeflügel ausgebrütet. An allen Standorten sind zwei Ställe aus den 1970-Jahren vorhanden. Aufgrund des Alters dieser Anlagen möchte die Bell Schweiz AG diese Anlagen in den nächsten Jahren mit folgenden Zielsetzungen erneuern (nicht abschliessende Aufzählung):

- Erhöhung Tierwohlstandard
- Reduktion Umweltbelastung (z.B. Ammoniakemissionen)
- Erhöhung Hygienestandard für Verbesserung Lebensmittelsicherheit
- Rationalisierung der Produktion (Nutzung Skaleneffekte und Automation der Arbeitsprozesse)
- Verbesserung baulicher Zustand der Anlagen angesichts des Alters der Gebäude und Anlagen

1.1. Bedarfsnachweis

Die Bruteierproduktion ist eine wichtige Grundlage für die Versorgung der Brütereien mit Bruteier. Eine Abdeckung der Produktion ist notwendig und systemrelevant für die nachgelagerte Geflügelproduktion. Wir weisen darauf hin, dass alleine der nachgelagerte Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb der Organisationseinheit Geflügel in Zell über 550 Mitarbeiter beschäftigt und auch in weiteren integrierten Unternehmungen und bei Zulieferanten (z.B. Brütereien, Futtermühlen) weitere Arbeitsplätze gesichert werden können.

2. Erfolgte Vorabklärungen 2018

Im Herbst 2018 wurde beim Kanton eine Vorabklärung für die Erweiterung oder Ersatzneubau der Parke eingereicht. Die Vorabklärungen erfolgten durch eine Voranfrage der Bell Schweiz AG an Ihr Gemeindebauamt an das rawi. Die Dokumente können via eBAGE+ gesichtet werden.

Die Vorabklärungen ergaben, dass die zahlreichen Auflagen für Tierhaltungsbetriebe im Kanton Luzern erheblich sind. Aufgrund dieser restriktiven Auflagen in der Landwirtschaftszone für die Erneuerung der Parke ist eine sinnvolle Neugestaltung unter dem Aspekt der Zielerreichung gemäss Ausgangslage nicht machbar. Wir haben uns deshalb entschieden, die Umzonung in eine Speziallandwirtschaftszone zu beantragen. Dabei sollen die Synergien der laufenden Ortsplanungsrevisionsprozesse genutzt werden.

3. Standortbegründung und Begründung zu Konzentrationsprinzip

- Die Umzonung bzw. die Projekte sollen an den bestehenden Standorten umgesetzt werden. Die entsprechende Erschliessung ist vorhanden und kann weitergenutzt werden.
- Die Total vier Standorte für die Bruteierproduktion in den Gemeinden Hergiswil, Luthern und Ufhusen können aus sanitärisch und hygienischen Gründen nicht an einem Standort vereint werden. Für eine kontinuierliche Belieferung der Brüterei mit Bruteiern ist pro Standort ein unterschiedliches Herdenalter notwendig. Eine Zusammenlegung der Standorte hätte einen negativen Effekten auf die Tiergesundheit. Pro Standort muss der Grundsatz all-in/all out eingehalten werden und vom Produktionsprozess ist mind. einmal pro Jahr eine komplette Serviceperiode notwendig.

- Die bestehenden Parzellen befinden sich in der Nähe, aber nicht unmittelbar bei Wohnzonen. Durch die technischen Massnahmen (siehe Berechnungen Mindestabstand) sind die Mindestabstände eingehalten, ein Näherrücken der Tierhaltungsanlagen zu den Wohnzonen ist aus bekannten Gründen nicht sinnvoll.
- Durch die vier Tierhaltungsanlagen in den drei Gemeinden ist die Zukunft von mindestens sieben Arbeitsplätzen gesichert, was in der Region und von den Standortgemeinden begrüsst wird.
- An den bestehenden Standorten wird seit rund 50 Jahren Geflügelproduktion betrieben und es sprechen keine offensichtlichen Interessen gegen einen Weiterbetrieb der Geflügelproduktion an diesen Standorten.

4. FFF-Beanspruchung und Aussage zu haushälterischer Bodennutzung

- Durch die Umzonung bzw. das Bauvorhaben wird Fruchtfolgefläche beansprucht. Für die Kompensation der Fruchtfolgefläche konnte eine Reservation für neu geschaffene Fruchtfolgeflächen unterzeichnet werden.
- Durch das gemäss Vorprojekt geplante Stallbaukonzept wird zusätzliche Landwirtschaftliche Nutzfläche ausserhalb der Parzellen der Bell Schweiz AG beansprucht. Mit dem Grundeigentümer der Parzelle wurde eine Absichtserklärung zur Landabtretung unterzeichnet.

5. Einhaltung Massnahmeplan Ammoniak vom 2007 bzw. Merkblatt 2022 Ammoniakreduktion bei Stallbauten vom 01.07.2022 bei der Erneuerung der Elterntierställe der Bell Schweiz AG, OE Geflügel

Dieser Bericht stützt sich auf das Merkblatt 2022 zur Ammoniakreduktion vom 01.07.22 bei Stallbauten des Kantons Luzern und gilt für den gesamten Tierbestand von allen 4 Standorten.

5.1. Anforderungen gem. Merkblatt 2022

Aus dem Merkblatt zur Ammoniakreduktion 2022 ergeben sich Total 30 Abzugspunkte für das Bauvorhaben der Bell Schweiz AG:

- Umfang der vom Bauvorhaben direkt betroffene Tierplätze: > 70 GVE = 12 Punkte
 - Über alle Standorte sind Bauten für 317.8 GVE vorgesehen
- Tierbesatz nach Umsetzung Bauvorhaben: Talzone > 3.5 GVE/ha = 18 Punkte
 - Kein Standort verfügt über landwirtschaftliche Nutzfläche

5.2. Massnahmen zur Ammoniakreduktion

Die folgenden Massnahmen werden bei den Neubauprojekten an den genannten Standorten umgesetzt.

Hochdruckvernebelungsanlage (2 Punkte)

An allen Standorten wird eine Hochdruckvernebelungsanlage eingebaut um die Stalltemperatur zu verringern und den Staub zu binden und damit ein besseres Klima für die Tiere zu schaffen.

Kotbandentmistung inkl. Trocknung (4 Punkte)

Unter der Kotrube wird ein Kotband eingebaut, um mindestens zweimal wöchentlich die Kotrube zu entmisten. Ein Zusatznutzen ergibt sich hier in der effizienteren Schädlingsbekämpfung (Bsp. Rote Vogelmilbe). Damit dem Mist während der Lagerung nur wenig Emissionen generiert, wird eine Kotbandtrocknung eingeplant.

Mistlagerung geschlossen (2 Punkte)

Für die Mistlagerung wird ein Raum erstellt, der auf mindestens drei Seiten geschlossen und überdacht ist. Dadurch ist der Mist nicht der Witterung ausgesetzt und es entstehen nicht unnötige Emissionen.

Abluftreinigungsanlage bei zwangsbelüfteten Ställen (12 Punkte)

Die Elterntierställe werden mit Unterdruck gelüftet, das Abluftvolumen ist grösser als jenes der Zuluft. Die Abluft wird konzentriert über die Gabelventilation abgeführt, es entweicht damit keine Stallluft über die Auslaufklappen. Durch das konzentrierte Abführen der Abluft kann diese auch durch eine Abluftreinigungsanlage geführt werden. Als Abluftreinigungsanlage kommt ein Biofilter in Frage. Eine mögliche Anlage ist bspw. Hagola NH360° (DLG 6380). Die Anlage erreicht eine Ammoniakreduktion von 90% und die Geruchsemissionen liegen gem. Prüfbericht unter 300 Geruchseinheiten.

Uns ist klar, dass eine Abluftreinigungsanlage gefordert wird. Wir werden die Forderung erfüllen können und dies mit den Baugesuchsunterlagen aufzeigen.

Bestandesreduktion je 5 GVE im Vergleich zur Situation vor Baugesuch (2 Punkte)

Mit einer Bestandesreduktion von 20 GVE sind 8 Punkte als umgesetzte Massnahmen anzurechnen.

Dadurch ergeben sich für das Bauvorhaben folgende Tierzahlen:

Tierbestand vor Massnahmen	33'783	entspricht 337.8 GVE
Reduktion aufgrund Massnahmen	2'000	entspricht 20 GVE
Tierbestand nach Massnahmen	31'783	entspricht 317.8 GVE

Mit dieser Massnahme wird der Tierbestand ggü. der Ausgangslage von 337.8 GVE um 6% gekürzt.

Durch die Umsetzung der gesamtbetrieblichen Massnahmen und Massnahmen in der Geflügelhaltung ergeben sich folgende Punktzahlen:

Abzugspunkte aufgrund Bauvorhaben	30
Punkte aufgrund umgesetzter Massnahmen Geflügel	-20
Punkte aufgrund umgesetzter gesamtbetrieblicher Massnahmen	- 8
Punkte aufgrund keiner Erhöhung des Tierbestandes	- 3
Saldo Abzugspunkte	- 1

5.3. Fazit

Durch die Umsetzung der oben genannten Massnahmen sind die Neubauprojekte aus heutiger Sicht an allen Standorten bewilligungsfähig. Die Anforderungen gem. Merkblatt Juli 2022 können erfüllt werden.

Sollten bei der Erarbeitung neue, zusätzliche Massnahmen zur Ammoniakreduktion seitens Bell Schweiz AG geltend gemacht werden können, kann ggf. auf eine Bestandesreduktion verzichtet werden.

6. Mindestabstände bei Tierhaltungsanlagen

Um den Tierwohlstandard zu erhöhen, wird ein geschlossener Aussenklimabereich geplant. Als Variante zum herkömmlichen Aussenklimabereich, der auf drei Seiten mit Windschutznetzen geschlossen ist, kann der Aussenbereich mit Lichtplatten oder Fenster geschlossen werden. Diese Lösung kann von uns gewählt werden, da wir die BTS-Vorschriften nicht 1:1 einhalten müssen (keine Direktzahlungen/kein BTS-Label). Dennoch möchten wir unseren Tieren mehr Tierwohl ermöglichen und auch den Konsumenten unsere Tiere zeigen. Mit diesem geschlossenen Aussenbereich sind diese Anforderungen erfüllbar.

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 Mindestabstände betragen, nach Berücksichtigung des Biofilters, bei einem Elterntierstall für 10'594 Elterntiere zur Wohnzone 26 m, zur gemischten Zone 18 m und zur Landwirtschaftszone 13 m. Die Mindestabstände können eingehalten werden, wie aus dem beiliegenden Plan ersichtlich ist.

10'594 Tiere ist die max. Tierzahl pro Standort, sollten die Bauvorhaben nur an drei Standorten umgesetzt werden können. Die Verteilung der Tiere auf die vier Standorte ist noch offen.

7. Lärm

Der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte wird mit den Unterlagen zum Baugesuch eingereicht.

8. Gewässerabstand

Der Waldabstand von 20 m und der Gewässerabstand von 12 m können mit dem geplanten Gebäude eingehalten werden.

9. Beilagen

- Beilage 1: Mindestabstandberechnungen
- Beilage 2: Situationsplan mit Hüllkurve

Landwirtschaft und Wald (lawa)**Abteilung Landwirtschaft**

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 925 10 00
Telefax 041 925 10 09
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Berechnung von Mindestabständen bei Tierhaltungsanlagen (nach FAT-Bericht Nr. 476)

Version 2.0
01.07.2007/ko

Gemeinde:	Luthern	Betriebsnummer:	LU7847
Betrieb:	Bell Schweiz AG	Datum:	06. Feb 23
Standort:	Knubelmatten, 6154 Hofstatt	Sachbearbeiter:	

Tabelle 1	Geruchsbelastungsfaktoren (fg)				Stall 1	Stall 2	Stall 3	Stall 4	Stall 5
Tierart (i)		GB-Faktor (fg)	Korrektur für Weide	Tier einheit	Eingabe Anzahl (Z)	Eingabe Anzahl (Z)	Eingabe Anzahl (Z)	Eingabe Anzahl (Z)	Eingabe Anzahl (Z)
Rindvieh*	Aufzucht-Kälber, Rinder, Kühe, Pferde	0.15	1.00	GVE					
Schafe*	geschlechtsreife männliche Tiere	0.20	1.00	Tierplatz					
	weibliche und Jungtiere	0.08	1.00	Tierplatz					
Ziegen*	geschlechtsreife männliche Tiere	0.30	1.00	Tierplatz					
	weibliche und Jungtiere	0.10	1.00	Tierplatz					
Schweine	Mast								
	Vormast und Aufzucht 25- 60 kg	0.15		Tierplatz					
	Vor-, Endmast und Aufzucht 25-110 kg	0.20		Tierplatz					
	Endmast und Aufzucht 60-110 kg	0.25		Tierplatz					
	Zucht (konventionell)								
	Jungsauen / Remonten	0.25		Tierplatz					
	Galtsauen, tragende Sauen	0.30		Tierplatz					
	Säugende Sauen mit Ferkeln bis 25 kg	0.35		Tierplatz					
	Eber	0.30		Tierplatz					
	Zucht (AFP)								
	Ferkel-Aufzucht AFP 8- 25 kg	0.06		Tierplatz					
	Säugende Sauen mit Ferkeln bis 8 kg	0.30		Tierplatz					
	Jungsauen	0.25		Tierplatz					
	Galtsauen, tragende Sauen (Deck-/Wartebetr.)	0.25		Tierplatz					
	Eber	0.30		Tierplatz					
Geflügel	Hühner, Aufzucht und Mast	0.007	Tierplatz						
	Legehennen, Elterntiere, Trutenaufzucht	0.010	Tierplatz	10594					
	Trutenelterniere, Trutenmast	0.015	Tierplatz						
Mastkälber	Mastkälber bis 100 kg (bis 2,5 Monate)	0.20	Tierplatz						
	Mastkälber über 100 kg (über 2,5 Monate)	0.25	Tierplatz						
Kaninchen	Kaninchen	0.005	Tierplatz						
Ergebnis Formel 1	Total Geruchsbelastung (GB) = SummeZi*fgi			GB	105.94	0.00	0.00	0.00	0.00
Ergebnis Formel 2	Normabstand (N) = 43 * ln (GB) - 40			m	160.50	0.00	0.00	0.00	0.00
Tabelle 2	Korrekturfaktoren fk für Mindestabstand				Stall 1	Stall 2	Stall 3	Stall 4	Stall 5
Kriterium		Korrekturfaktor (fk)			Eingabe Korrekturfaktor (fk)	Eingabe Korrekturfaktor (fk)	Eingabe Korrekturfaktor (fk)	Eingabe Korrekturfaktor (fk)	Eingabe Korrekturfaktor (fk)
1. Geländeform					1.0				
	- relativ ebenes Terrain	1.0							
	- am Hang oder am Rand eines Hanges	1.2							
	- in einem engen Tal oder einem Talkessel	1.2							
2. Höhenlage					0.9				
	- unter 600 m ü.M.	1.0							
	- zwischen 600 - 1000 m ü.M	0.9							
	- über 1000 m ü.M.	0.8							
	3. Aufstallung / Entmistung								
	- Rindvieh, Pferde,Ziegen, Schafe	1.0							
	- Offenfrontstall, Kaltstall, Freilaufstall für . Schweine, Mastkälber ohne StrohfILTER	0.8							
	mit StrohfILTER	0.5							
	. Geflügel: Freilauf, Tiere oft draussen	0.8							
	- Geschloss. Stall: Schweine, Mastkälber, Geflüge	1.0							
4. Hofdüngerproduktion					0.9				
	- Vorwiegend Festmist	0.9							
	- Vorwiegend Flüssigmist . mit Umspühsystem od. offenem Lagerbeh.	1.1							
	. ohne Umspühsyst. + geschlossener Lagerbeh.	1.0							

5. Sauberkeit				1.0				
	- gut bis zufriedenstellend	1.0						
	- mangelhaft bis schlecht	1.2						
6. Fütterung				1.0				
	- Getreide, Kartoffeln, Gras, Milch usw.	1.0						
	- Schotte über 20 % der Futtermenge (in TS)	1.2						
	- Küchenabfälle über 20 % der Futtermenge (in TS)	1.3						
	- Kadaver, Schlachtabfälle	1.5						
7. Lüftung				1.0				
	- Lüftung seitlich oder über Kamin mit "Hut"							
	- keine Schutzobjekte im Nahbereich	1.0						
	- Schutzobjekte im Nahbereich (Abluftführung nicht gegen Schutzobjekte)	1.2						
	- Grossflächiger Bodennaher Luftaustritt (z.B. Biofilter, Offenfrontstall)	1.0						
	- Kaminlüftung senkrecht über Dach							
	- Kamin-H über Dach > 1.5 m, Gebäude-H > 10 m	0.8						
	- Kamin-H über Dach < 1.5 m, Gebäude-H < 10 m	1.0						
8. Geruchsreduzierung Stallabluft				0.2				
	- keine Geruchsreduzierung	1.0						
	- Biowäscher bei 80 % Wirkungsgrad	0.3						
	- Biofilter bei 90 % Wirkungsgrad	0.2						
9. Geruchsreduzierung bei der Güllelagerung				1.0				
	- Keine	1.0						
	- Güllebelüftung, Biogasanlage	0.9						
Ergebnis Formel 3	Mindestabstand (MA) = N * fk1 * fk2 * fk9	m	26.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Gebäudeabstände		Stall 1	Stall 2	Stall 3	Stall 4	Stall 5	
			Eingabe Abstand zwischen Gebäuden					
	Abstand von Stall 1 zu		0					
	Abstand von Stall 2 zu			0				
	Abstand von Stall 3 zu				0			
	Abstand von Stall 4 zu					0		
	Abstand von Stall 5 zu							0
	Gewichtete Geruchsbelastung bei mehreren Ställen		Gewichtete Geruchsbelastung					
			Stall 1	Stall 2	Stall 3	Stall 4	Stall 5	
	Beeinflussung durch Stall 1		4.64					
	Beeinflussung durch Stall 2							
	Beeinflussung durch Stall 3							
	Beeinflussung durch Stall 4							
	Beeinflussung durch Stall 5							
	Gewichtete Geruchsbelastung pro Stall		4.64					
Ergebnis Formel 4	Gewichteter Mindestabstand bei einem Stall oder bei mehreren Ställe		Stall 1	Stall 2	Stall 3	Stall 4	Stall 5	
	gegenüber							
	Wohnzone 100 %	m	26					
	Gemischte Zone 70 %	m	18					
	Landwirtschafts - Zone 50 %	m	13					
Bemerkungen:								
Ort / Datum: _____								
Stempel / Unterschrift _____								



Absichtserklärung

Bell Schweiz AG
Stephan Wolf
Leiter Produktion Geflügel
Tel. +41 58 326 8564
Fax +41 58 326 8556
stephan.wolf@bellfoodgroup.com

16. September 2021

Ausgangslage

Die Bell Schweiz AG beabsichtigt auf der Parzelle 343 Knubel einen neuen Elterntierstall zu errichten. Aufgrund der einzuhaltenden Wald-, Gewässer- und Grenzabstände ist die Parzelle zu klein für das Projekt und es muss Land von der Nachbarparzelle gekauft werden und ein Teil der bestehenden Flächen abgetauscht werden.

Absichtserklärung

Armin Lustenberger beabsichtigt bei einem Stallneubau der Bell Schweiz AG ca. 1'100 m² Land der Parzelle 340 an die Bell Schweiz AG abzutreten und damit den Neubau eines Elterntierstalles zu ermöglichen. Ebenso soll die Teilfläche von ca. 1'800 m² unter den Vertragspartnern abgetauscht werden.

Die Absichtserklärung dient als Grundlage für die Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone.

Datum, Ort

15.10.2021, Hofstall

Armin Lustenberger

Armin Lustenberger

Datum, Ort

Zell, 20.10.2021

Bell Schweiz AG

[Signature]

Beilage:

- Planskizze Flächenabtausch und Zukauf

Grundbuchplan (amtliche Vermessung)

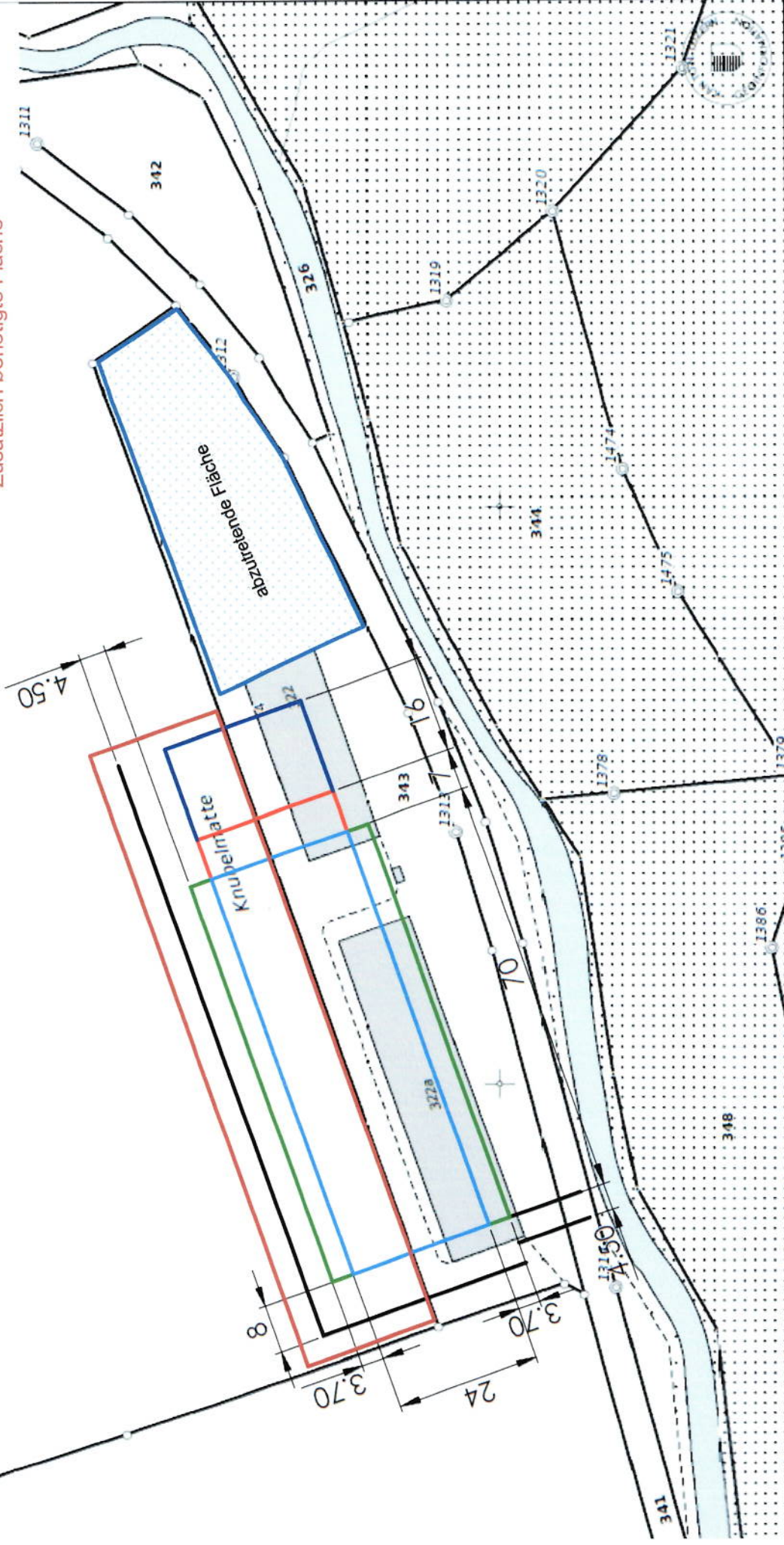
Ausdruck www.geoportal.lu.ch

20.7.2021



1:1000

- Stallgrundfläche 1680 m²
- Aussenklimabereich 518 m²
- Vorraum 168 m²
- Befestigter Vorplatz für Parkplätze
- Befestigte Strasse zum Ein-, Ausstellen
- Zusätzlich benötigte Fläche



Erhebung FFF-Qualität Knubel, Luthern

Kurzbericht

Gemeinde Luthern

17. März 2022

INHALT

1	Ausgangslage	1
2	Ausgangszustand.....	1
3	Berechnung PNG, Ableitung NEK mit Limitierung	2
	3.1 Teilfläche der Parzelle Nr. 340	2
4	Fazit FFF-Qualität	3

ANHANG

- 01 Profilblätter der Handbohrungen
- 02 Fotos der Handbohrungen

GRUNDLAGEN

- [1] FAL 24 (1997): Kartieren und Beurteilen von Landwirtschaftsböden. Kartieranleitung. Zürich-Reckenholz.
- [2] Geoportal LU: Fruchtfolgeflächen, Orthophoto, Hangneigung, Kataster der belasteten Standorte (KbS).
- [3] Kanton Luzern (2019): Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen. Merkblatt.
- [4] Infoflora.ch (2022): Neophyten Feldbuch.

1 Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Luthern soll eine Teilfläche der Parzelle Nr. 340 auf Fruchtfolgequalität (FFF-Qualität) überprüft werden.

Auftraggeber: Gemeinde Luthern, Oberdorf 8, 6156 Luthern
Hans Peter, Gemeinderat

Auftragnehmer: oeko-b ag, Fronhofenstrasse 10, 6370 Stans
Claudia Loretz, MSc Geographie
Stv. Michael von Büren, Forsting. FH

2 Ausgangszustand

Die zu prüfende Teilfläche der Parzelle Nr. 340 umfasst 2'764 m² (Abb. 1, rot eingezeichnet). Gemäss Geoportal des Kantons Luzerns ist die Parzelle Nr. 340 nicht als FFF ausgeschieden [2]. Es liegen keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen [2] und Vorkommen von Neophyten vor [4].

Zur Erhebung der FFF-Qualität wurden am 15. März 2022 auf der zu beurteilenden Teilfläche sowie auf weiteren Teilflächen der Parzelle Nr. 340 mithilfe eines Flügelbohrers vier Handbohrungen vorgenommen (Abb. 1 H1, H2, H3 und H4). Die Handbohrungen wurden gemäss FAL 24 mit einem vereinfachten Profilblatt angesprochen [1]. Die Profilblätter und Fotos der Handbohrungen befinden sich in den Anhängen 01 und 02.

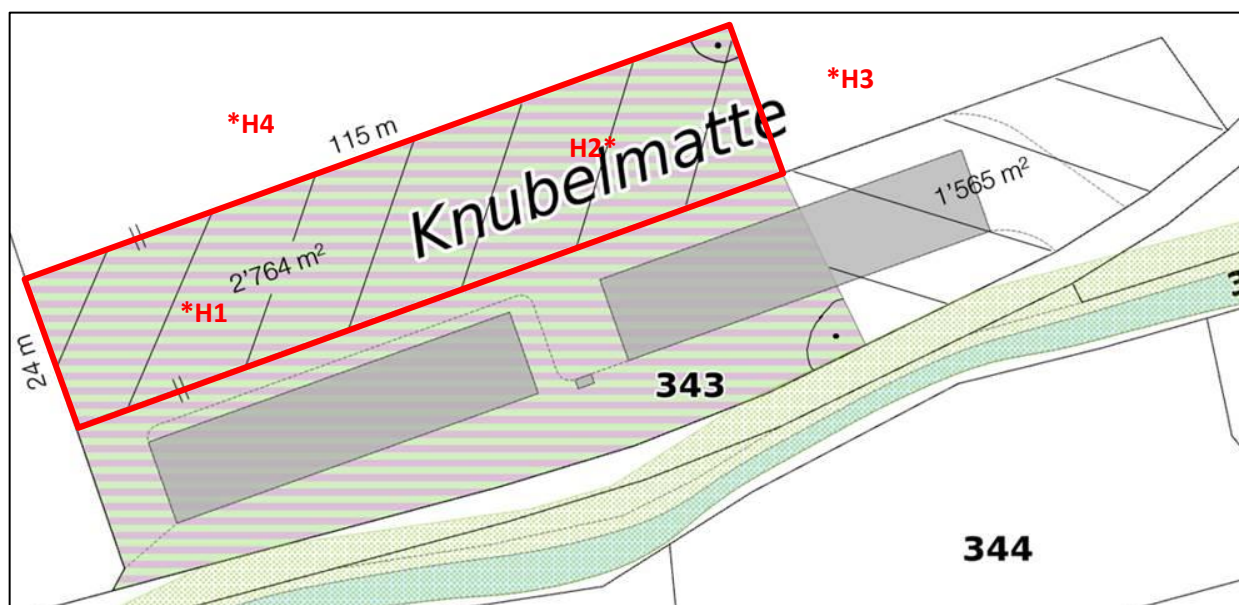


Abb. 1: Zu beurteilende Teilfläche der Parzelle Nr. 340 in Rot mit Lage der Handbohrungen H1, H2, H3 und H4.

3 Berechnung PNG, Ableitung NEK mit Limitierung

Im folgenden Kapitel werden für alle Handbohrungen die pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG) ermittelt und die daraus resultierende Nutzungseignungsklasse (NEK) mit Limitierung abgeleitet.

3.1 Teilfläche der Parzelle Nr. 340

Auf der zu beurteilenden Teilfläche der Parzelle Nr. 340 wurden zwei Handbohrungen vorgenommen (Abb. 2; Tab. 1; H1 und H2). Angrenzend an die Teilfläche wurden auf der Parzelle Nr. 340 östlich (H3) und nördlich (H4) zusätzlich je eine Handbohrung vorgenommen. Der Boden ist bei allen vier Handbohrungen mässig tiefgründig und praktisch skelettfrei. Die Böden weisen eine PNG zwischen 57 und 65 cm auf. Die Hangneigung der zu beurteilenden Teilfläche sowie der angrenzenden Flächen ist mit weniger als 5% praktisch eben. Der Boden weist bei allen Handbohrungen eine NEK von 5 auf und ist durch Staunässe limitiert.



Abb. 2: Zu beurteilende Teilfläche der Parzelle Nr. 340; Foto links: Blick Richtung Südwesten; Foto rechts: Blick Richtung Nordosten (oeko-b ag, 15.03.2022).

Tab. 1: Bodeneigenschaften der Handbohrungen 1, 2, 3 und 4.

	Handbohrung 1	Handbohrung 2	Handbohrung 3	Handbohrung 4
Nutzungsgebiet	3	3	3	3
Geländeform	a	a	a	a
Untertyp	I2	I2	I2	I2
Wasserhaushalt	g	g	g	g
Mächtigkeit OB	20 cm	20 cm	10 cm	20 cm
Mächtigkeit UB	40 cm	45 cm	60 cm	40 cm
Skelett OB	< 5% Kies	< 5% Kies	< 5% Kies	< 5% Kies
Skelett UB	< 5% Kies	8% Kies	8% Kies	< 5% Kies
Gründigkeit	mässig tiefgründig	mässig tiefgründig	mässig tiefgründig	mässig tiefgründig
PNG	59 cm	57 cm	59 cm	65 cm
NEK inkl. Limitierung	5I	5I	5I	5I

4 Fazit FFF-Qualität

Die folgende Tabelle (Tab. 2) enthält die FFF-Kriterien, die für den Kanton Luzern gelten [3].

Tab. 2: FFF-Kriterien im Kanton Luzern [3]

	100% anrechenbar	50% anrechenbar
NEK	1 – 5	6
Hangneigung	< 18%	18 – 25%
PNG	>= 50 cm	>= 50 cm
Fläche	>= 0.25 ha	>= 0.25 ha
Breite	>= 5 m	>= 5 m
Abstand zu befestigten Flächen und Gebäuden	2.5 m	2.5 m

Die zu beurteilende Teilfläche der Parzelle Nr. 340 grenzt südlich an eine befestigte Strasse (Abb. 3). Um als FFF angerechnet zu werden, muss ein Abstand von 2.5 Metern zu befestigten Strassen eingehalten werden. Wenn der 2.5 m-Streifen zur befestigten Strasse (Teilfläche 2) von der zu beurteilenden Teilfläche (Teilfläche 1 + Teilfläche 2) abgezogen wird, erfüllt die Fläche (Teilfläche 1) mit 2'472.5 m² die Mindestgrösse für FFF von 2'500 m² knapp nicht mehr (Abb. 4). Die Flächen im Norden und Osten angrenzend an die zu beurteilende Teilfläche der Parzelle Nr. 340 erfüllen aber ebenfalls die Kriterien für FFF. **Somit ist die zu beurteilende Teilfläche 1 der Parzelle Nr. 340 zu 100% als FFF anrechenbar** (Tab. 3).

Tab. 3: FFF-Kriterien der zu prüfenden Teilfläche

	Teilfläche 1
NEK	5
Hangneigung	< 5%
PNG	57 bis 59 cm
Fläche	2'472.5 m ² → mit angrenzenden Flächen > 2'500 m ²
Breite	21.5 m
Abstand zu befestigten Flächen und Gebäuden	2.5 m



Abb. 3: Zu beurteilende Teilfläche der Parzelle Nr. 340 in Rot (ungefähre Grösse), welche südlich an eine befestigte Strasse grenzt.

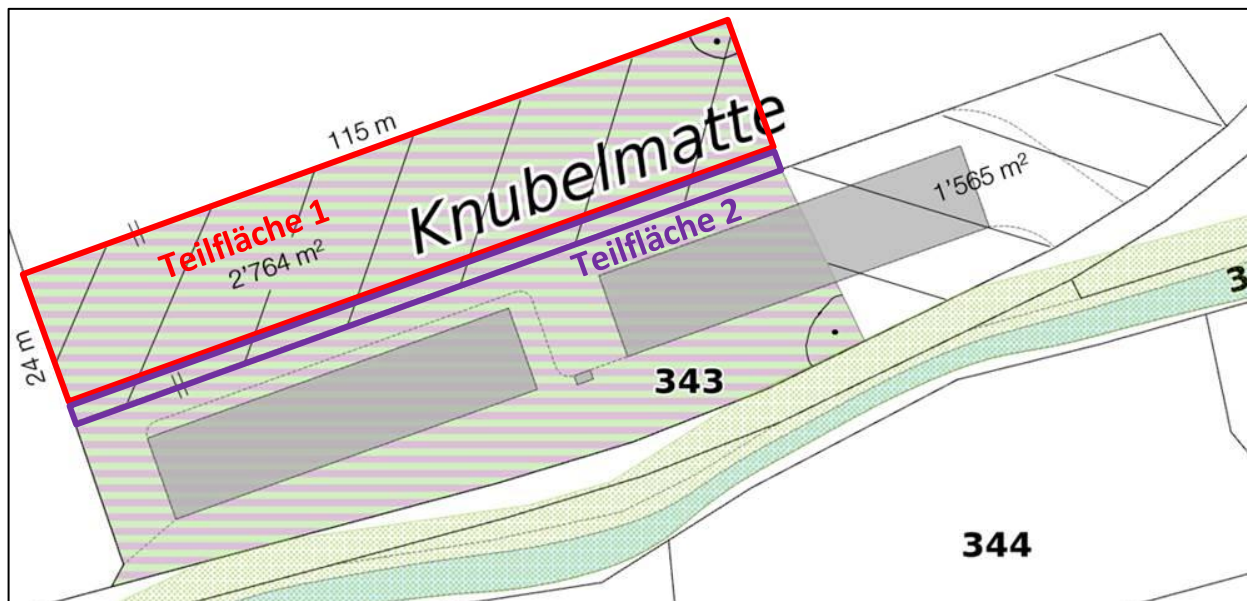


Abb. 4: Zu beurteilende Teilfläche der Parzelle Nr. 340 (Teilfläche 1 und 2) = 2'764 m²; Teilfläche 1 = Fläche der zu beurteilenden Teilfläche abzüglich des 2.5 m-Streifens entlang der befestigten Strasse = 2'472.5 m²; Teilfläche 2 = 2.5 m-Streifen entlang der befestigten Strasse = 287.5 m².

oeko-b ag

C. Loretz

Claudia Loretz
MSc Geographie

M. von Büren

Michael von Büren
Forstingenieur FH

Anhang 01 Profilblätter der Handbohrungen

Erhebung Bodenqualität

HA

Datum: 15.03.2022

Gemeinde, Parzelle: Luthern, 340

Koordinaten: _____

Projekt-Nr.: 2222

Neigung [%] <5
 Geländeform 2
 Untertyp 12
 PNG total [cm] 59
 NEK 5
 Lim. Merkmal 1
 Nutzungsgebiet 3

Horizont, Vernässung, Verdichtung		Profilskizze	Bodenart	Skelettgehalt	Organ. Substanz	Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG)		
cm u. T.	Bezeichnung			Kies [%] Steine [%] (> 5cm)	[%]	Korrekturfaktor Skelett	Korrekturfaktor (Gefüge/Vernässung/Verdichtung)	PNG pro Schicht [cm]
0-20	Al		24% Ton, 45% Schluff	< 5% Kies	durchwurzelt, Regenwürmer, krümelig	-	-	20
20-30	AB		24% Ton, 45% Schluff	< 5% Kies	leicht verbräunt, Übergangshorizont	-	-	10
30-50	Bch, g		21% Ton, 30% Schluff	< 5% Kies	Mn-Konkretionen, Rostflecken	-	0.7	14
50-80	BCch, g		21% Ton, 25% Schluff	< 5% Kies	Mn-Konkretionen, Rostflecken	-	0.5	15

Weitere Beobachtungen (Farbe, Fremdstoffe, Kalk etc.)

Erhebung Bodenqualität

#2

Datum: 15.03.2022

Gemeinde, Parzelle: Luthern, 390

Koordinaten: _____

Projekt-Nr.: 2222

Neigung [%] <5
 Geländeform 2
 Untertyp 12
 PNG total [cm] 57
 NEK 5
 Lim. Merkmal 1
 Nutzungsgebiet 3

Horizont, Vernässung, Verdichtung		Profilskizze	Bodenart	Skelettgehalt	Organ. Substanz	Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG)		
cm u. T.	Bezeichnung			Kies [%] Steine [%] (> 5cm)	[%]	Korrekturfaktor Skelett	Korrekturfaktor (Gefüge/Vernässung/Verdichtung)	PNG pro Schicht [cm]
0-20	AL		24% Ton, 45% Schluff	< 5% Kies	durchwurzelt, Regenerationsfähig	-	-	20
20-30	AB		24% Ton, 45% Schluff	< 5% Kies	leicht verbräunt, Übergangshorizont	-	-	10
30-50	Bch, g		21% Ton, 30% Schluff	< 5% Kies	Mn-Konkretionen, Rostflecken	-	0.7	17.5
55-75	BCch, g		21% Ton, 25% Schluff	8% Kies	Mn-Konkretionen, Rostflecken	0.92	0.5	9

Weitere Beobachtungen (Farbe, Fremdstoffe, Kalk etc.)

Erhebung Bodenqualität

Datum: 15.03.2022

Gemeinde, Parzelle: Luthern, 840

Koordinaten: _____

Projekt-Nr.: 2222

Neigung [%] < 5
 Geländeform a
 Untertyp 12
 PNG total [cm] 59
 NEK 5
 Lim. Merkmal 1
 Nutzungsgebiet 3

Horizont, Vernässung, Verdichtung		Profilskizze	Bodenart	Skelettgehalt	Organ. Substanz	Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG)		
cm u. T.	Bezeichnung			Kies [%] Steine [%] (> 5cm)	[%]	Korrekturfaktor Skelett	Korrekturfaktor (Gefüge/Vernässung/Verdichtung)	PNG pro Schicht [cm]
0-10	Al		21% Ton, 45% Schluff	< 5% Kies	durchwurzelt, Regensrinne, infus, krümelig	-	-	10
10-45	B(g)		21% Ton, 45% Schluff	< 5% Kies	verbraunt, vereinzelt Rostflecken	-	0.9	31.5
45-60	Bch, j		22% Ton, 30% Schluff	< 5% Kies	Mn-Konkretionen, Rostflecken	-	0.7	10.5
60-75	BCch, j		22% Ton, 25% Schluff	8% Kies	Mn-Konkretionen, Rostflecken	0.92	0.5	7

Weitere Beobachtungen (Farbe, Fremdstoffe, Kalk etc.)

Erhebung Bodenqualität

H4

Datum: 15.03.2022

Gemeinde, Parzelle: Luthern, 890

Koordinaten: _____

Projekt-Nr.: 2222

Neigung [%] <5
 Geländeform 2
 Untertyp 12
 PNG total [cm] 65
 NEK 5
 Lim. Merkmal 1
 Nutzungsgebiet 3

Horizont, Vernässung, Verdichtung		Profilskizze	Bodenart	Skelettgehalt	Organ. Substanz	Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG)		
cm u. T.	Bezeichnung			Kies [%] Steine [%] (> 5cm)	[%]	Korrekturfaktor Skelett	Korrekturfaktor (Gefüge/Vernässung/Verdichtung)	PNG pro Schicht [cm]
0-20	AL		21% Ton, 35% Schluff	< 5% Kies	stark durch-wurzelt, humos, Regenwürmer, krümelig	-	-	20
20-40	B		21% Ton, 35% Schluff	< 5% Kies	verbräunt	-	-	20
40-82	B _g , cu		21% Ton, 45% Schluff	< 5% Kies	Hydrokarbonaten, Rostflecken, Wurzeln bis 60 cm	-	0.6	25

Weitere Beobachtungen (Farbe, Fremdstoffe, Kalk etc.)

Anhang 02

Fotos der Handbohrungen



Handbohrung 1 (oeko-b ag, 15.03.2022).



Handbohrung 2 (oeko-b ag, 15.03.2022).



Handbohrung 3 (oeko-b ag, 15.03.2022).



Handbohrung 4 (oeko-b ag, 15.03.2022).

Reservation

Zwischen

Einfache Gesellschaft, Bodenverbesserung Schlagmatt/Haslimatt, Zuswil 15 6217 Kottwil

(im Folgenden als «Reservationsgeber» genannt)

Und

Bell Schweiz AG, Zelgmatt 1, 6144 Zell LU

(im Folgenden als «Reservationsnehmer» genannt)

1. Reservationsgegenstand

Übertragung des Rechts auf Anrechnung neu geschaffener Fruchtfolgeflächen (FFF) vom Reservationsgeber an den Reservationsnehmer.

Folgende neu geschaffene Fruchtfolgefläche wird abgetreten:

Gemeinde: 6218 Ettiswil
Flurname: Schlagmatt und Haslimatt
Parzellen-Nr. / GB 35,36,40,272 und 273 GB Kottwil
BAGE-Nr.: 2018-3327
Fläche (m2): 1200 m²

Die abgetretene Fruchtfolgefläche ist anrechenbar für:

Name: für den oben genannten Reservationsnehmer

Verwendungszweck: Zur Erfüllung der FFF-Kompensationspflicht für den Ersatz und die Weiterentwicklung des Elterntierparks Knubel der Bell Schweiz AG und der damit verbundenen Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 340 GB Luthern.

2. Kaufpreis und Zahlung

Pro m2 Fruchtfolgefläche wird ein Kaufpreis von Fr. 30 pro m2 festgelegt. Sofern der Reservationsnehmer vom BBB-Gutachter des Reservationsgebers (Gutachungskosten zu Lasten Reservationsnehmer) freigegebener B-Boden franko Schlagmatt, Haslimatt, Kottwil zu marktüblichen Preisen liefert, reduziert sich der oben aufgeführte Preis pro m3 gelieferten B-Boden um Fr.5. Maximal ist 1m3 anrechenbar pro m2.

Der gesamte Kaufpreis ohne B-Boden-Reduktion ist beim Vertragsabschluss mit einem unwiederruflichen Zahlungsverprechen abzusichern. Die genauen Zahlungsmodalitäten werden im Kaufvertrag geregelt.

Die Reservationsgebühr für den Vertrag auf Abtretung von FFF beträgt Fr.2.- pro m2 FFF oder max. Fr.5'000.- pro Reservationsnehmer. Die Reservationsgebühr ist bei der Reservationsunterzeichnung mittels Zahlungsbestätigung zu belegen. Die Reservationsgebühr fällt zusätzlich zum Kaufpreis an und kann nicht an den Kaufpreis angerechnet werden.

3. Frist, Vorbehalt und Abschluss des definitiven Kaufvertrages

Die definitive Umzonung von der besagten Fläche bedingt nebst der FFF-Kompensationspflicht noch weitere Hürden. Die Reservation wird deshalb auf den 31.10. 2025 befristet. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtsgültige Umzonung erfolgt sein, steht es dem Reservationsnehmer frei, diese Reservation kostenpflichtig (Fr.2.-/m2) jeweils um 2 weitere Jahre zu verlängern oder aufzulösen. Eine allfällige Verlängerung gilt es 3 Monate vor Ablauf der auslaufenden Reservationsdauer von Seite des Reservationsnehmers an den Reservationsgeber zu beantragen. Nachdem die Umzonung des Landwirtschaftslandes des Reservationsnehmers in die öffentliche Zone erfolgt ist, verpflichten sich Reservationsgeber und Reservationsnehmer zum Abschluss des definitiven Kaufvertrages über die Anrechnung von FFF.

Kottwil, 3.11.2022
Ort, Datum Reservationsgeber

Zell, 11.11.22
Ort, Datum, Reservationsnehmer

S. Noh
Paul G. A.
A. Noh

Handwritten signature of Reservationsnehmer