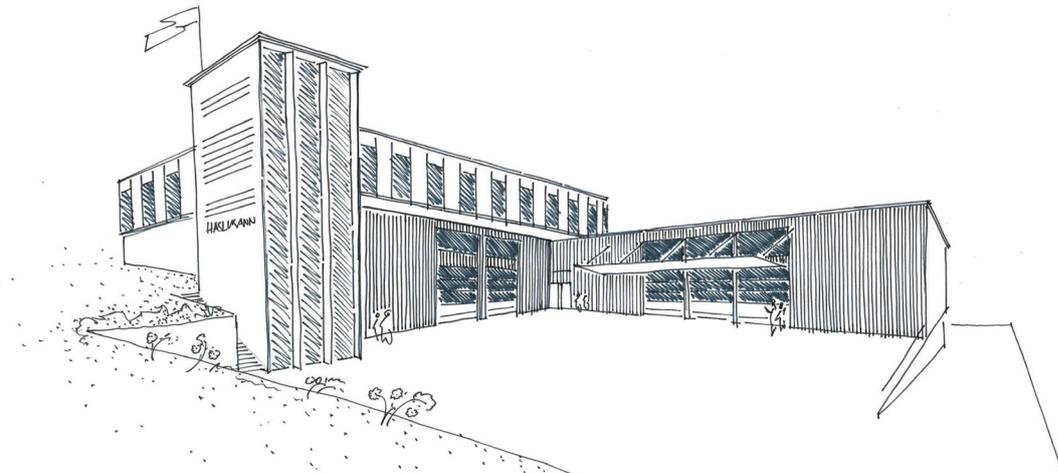


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Beromünster

Teilrevision der Ortsplanung «Haslimann Aufzüge AG, Gunzwil»



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Planung besteht aus:

- Teiländerung Zonenplan Gunzwil (die Gesamtrevision der Ortsplanung läuft parallel)
- Erschliessungsrichtplan

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht

12. August 2019

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Beromünster,
vertreten durch den Gemeinderat
Fläcke 1, 6215 Beromünster

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Esther Schiegg, dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung, FSU

Abbildung Titelseite: Skizze Neubauprojekt

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Haslimann Aufzüge AG	5
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Stand der Ortsplanung Beromünster	5
2. Verfahren und Termine	6
3. Projekt Betriebserweiterung Haslimann Aufzüge	7
3.1 Vorhaben	7
3.2 Standort und Grundkonzeption	7
3.3 Konzept	7
3.4 Bedarfsnachweis	9
3.5 Baulandverfügbarkeit und Überbauungsfrist	9
4. Anpassung der Ortsplanung	10
4.1 Teilrevision der Ortsplanung	10
4.2 Zonenplananpassung	10
4.3 Erschliessungsrichtplan	11
5. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange	11
5.1 Verkehr	11
5.2 Boden: Fruchtfolgeflächen (FFF)	11
5.3 Schutz vor Naturgefahren	12
5.4 Weitere Belange	12
6. Auswirkungen der Teilrevision	13
6.1 Kapazität des neuen Zonenplans	13
6.2 Ortsbauliche und landwirtschaftliche Eingliederung	13
6.3 Mehrwertabgabe	14
6.4 Berücksichtigung der Entwicklungsziele des kantonalen Richtplans	14
Anhang:	
Projektbeschreibung Betriebserweiterung inkl. Konzeptstudie Jäger Egli AG	15

1. Ausgangslage

1.1 Haslimann Aufzüge AG

Das Familienunternehmen Haslimann Aufzüge AG besteht seit 70 Jahren und hat sich in dieser Zeit zu einem mittelgrossen KMU mit 90 Mitarbeitern, davon 11 Lehrlingen, entwickelt. Die Mitarbeiter kommen zu einem grossen Teil aus der Gemeinde Beromünster oder den umliegenden Nachbargemeinden. Die Firma produziert aktuell rund 150 Aufzüge pro Jahr und ist für den Service von rund 3'000 bestehenden Aufzügen verantwortlich.

Nachdem die Firma in den ersten Jahrzehnten ihres Bestehens im Oberdorf in Beromünster und im Schlössli in Gunzwil ansässig war, wurde der Standort im Jahr 1992 auf das heutige Areal im Gewerbegebiet Grasweg in Gunzwil verlegt. Das bestehende Firmengebäude wurde seitdem kontinuierlich ausgebaut und optimiert und im Jahr 2012 mit einem Erweiterungsbau ergänzt. Aufgrund des Wachstums der vergangenen Jahre sind die bestehenden Räumlichkeiten heute an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Alle Räume sind überbelegt und die Arbeitsplätze entsprechen nicht mehr den modernen Anforderungen. Die Produktions- und Büroräumlichkeiten sind stark verschachtelt. Die nötigen Erweiterungen für das prognostizierte Wachstum der kommenden Jahre kann im und am bestehenden Gebäude nicht prozessoptimiert realisiert werden.

Für Details wird auf den Projektbeschrieb im Anhang verwiesen.

1.2 Zielsetzung

Die Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Gebäude sind wie oben und im Projektbeschrieb im Anhang beschrieben beschränkt resp. ausgeschöpft. Aus diesem Grund wird eine projektbezogene Einzonung zur Erweiterung des Betriebes angestrebt, womit das Wachstum der kommenden Jahre abgedeckt und die Prozessabläufe optimiert werden können. Das Erweiterungsprojekt besteht aus einem eigenständigen Neubau für die Produktion und die produktionsnahen Bereiche und einer Nutzung des Altbaus für den Servicebereich, betriebsunterstützende Dienste und als Lagerfläche.

1.3 Stand der Ortsplanung Beromünster

Die Ortsplanung der Gemeinde Beromünster wird derzeit gesamthaft revidiert. Die Aufgabe der Gesamtrevision ist u. a. die Schaffung einer gemeinsamen Ortsplanung über alle Ortsteile der Gemeinde Beromünster (Zusammenführen der bestehenden Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente der ehemals selbständigen Ortsteile). Zudem werden die Planungsinstrumente an die aktuellen übergeordneten Vorgaben angepasst (kantonaler Richtplan, Planungs- und Baugesetz, Gewässerschutzgesetz etc.).

Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist vom 14. Januar bis 12. Februar 2019 öffentlich aufgelegt. Die Einspracheverhandlungen haben zu verschiedenen Anpassungen in den Planungsinstrumenten geführt, welche nach den Sommerferien im September 2019 nochmals öffentlich aufgelegt werden (zweite öffentliche Auflage).

2. Verfahren und Termine

Die Zonenerweiterung für die Haslimann Aufzüge AG sollte ursprünglich im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommen werden. Damals war die Betriebserweiterung jedoch noch nicht soweit konkretisiert, als dass die kantonalen Anforderungen an eine Erweiterung der Arbeitszone hätten erfüllt werden können. Ein Zuwarten mit der Gesamtrevision, bis das Erweiterungsprojekt vorliegt, war jedoch ausgeschlossen, da diese bereits weit vorangeschritten war und nicht weiter verzögert werden sollte. Der Gemeinderat hat daher in Rücksprache mit der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) entschieden, die projektbezogene Zonenerweiterung für die Haslimann Aufzüge AG im Rahmen einer separaten Teilrevision, parallel zur laufenden Gesamtrevision, vorzunehmen.

Terminübersicht

– Entwurf Planungsinstrumente	Mai/Juni 2019
– Eingabe kantonale Vorprüfung	07.06.2019
– Vorliegen Vorprüfungsbericht	12. August 2019
– Öffentliche Auflage / Mitwirkung	19.08.-17.09.2019
– allfällige Einspracheverhandlungen	Oktober 2019
– Erarbeitung Botschaft	November 2019
– Gemeindeversammlung	12.12.2019

Ergebnisse der Vorprüfung

Die kantonalen Fachstellen haben die Vorlage gemäss Vorprüfungsbericht vom 12. August 2019 im zustimmenden Sinne vorgeprüft, unter dem Vorbehalt, dass die durch die Einzonung beanspruchten Fruchtfolgeflächen kompensiert werden können. Aufgrund der Vorprüfung wurden keine Änderungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 19. August bis 17. September 2019.

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit ist die Änderung des Zonenplans Gunzwil. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 13 PBG mit Äusserungsmöglichkeit ist der Erschliessungsrichtplan Haslimann Aufzüge AG.

Die Auflageakten (Zonenplanänderung, Erschliessungsrichtplan, Planungsbericht, komplette Vorprüfungsakten) sind während der Auflagefrist auf der Gemeindeverwaltung Beromünster, Fläche 1, Beromünster, und unter www.beromunster.ch einsehbar.

3. Projekt Betriebserweiterung Haslimann Aufzüge

3.1 Vorhaben

Mit einer Betriebserweiterung am bestehenden Standort in Gunzwil sollen die nötigen Kapazitäten für das prognostizierte Wachstum der kommenden Jahre geschaffen und die Prozess- und Betriebsabläufe optimiert werden. Das Erweiterungskonzept besteht aus einem separaten Neubau auf dem einzuzonenden Areal sowie einer entsprechend optimierten Nutzung des bestehenden Betriebsgebäudes.

3.2 Standort und Grundkonzeption

Aufgrund des hohen lokalen Mitarbeiteranteils und der starken Verwurzelung in der Region ist für den Betrieb der heutige Standort ideal.

Für die Erweiterung des Betriebes am heutigen Standort wären grundsätzlich zwei Optionen denkbar:

- Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes (An-/Erweiterungsbau),
- Neubau auf der Nachbarparzelle unter Einbezug des bestehenden Betriebsgebäudes in das Gesamtkonzept.

Zwei im Auftrag der Firma Haslimann Aufzüge AG erarbeitete Konzepte von zwei unabhängigen Architekten haben gezeigt, dass die Option mit einem separaten Neubau für den Betrieb deutliche Vorteile gegenüber einer Gebäudeerweiterung aufweist, insbesondere da dadurch die Arbeitsprozesse und der Materialfluss optimiert werden können (im Detail vergleiche Projektbeschreibung im Anhang).

3.3 Konzept

Das detaillierte Konzept kann dem Projektbeschreibung und der Konzeptstudie der Jäger Egli AG im Anhang entnommen werden. Nachfolgend werden die wichtigsten Elemente daraus kurz zusammengefasst.

Neubau auf
Grst. 1565

Im Erdgeschoss wird die komplette Produktion angeordnet (Schlosserei-halle mit Hallenkran, Stahllager mit Sägerei, Farbspritzeanlage nach neuesten ökologischen Aspekten, Lehrwerkstätte mit Produktionsmaschinen, Vormontageplatz mit Kran, Auslieferungslager inkl. Parkplatz für zwei Transporter). Im Zwischengeschoss ist das Türpakete-Lager vorgesehen. Im ersten Obergeschoss sind die Elektrowerkstatt, diverse Lagerräume/-flächen, die Kantine, die Umkleide- und Sozialräume sowie ein Eventraum vorgesehen. Im zweiten Obergeschoss kommen alle Büros und Sitzungsräume zu liegen.

Altbau auf
Grst. 1457

Im Altbau werden das Service- und Ersatzteillager untergebracht sowie eine kleine Werkstatt für Reparaturarbeiten. Die bestehenden Sozial- und

- Pausenräume werden modernisiert. Im Obergeschoss sind die Geschäftsleitung und der Verkauf mit je vier Arbeitsplätzen untergebracht.
- Parkierung Östlich und südlich des Neubaus sind auf dem einzuzonenden Areal rund 26 oberirdische Parkplätze für Mitarbeiter, Besucher, Lieferanten und regelmässig zufahrende Servicemitarbeiter vorgesehen. Weitere oberirdische Parkplätze (mehrheitlich bestehend) werden auf dem bestehenden Betriebsareal (Grst. 1457) angeboten. In einer unterirdischen Einstellhalle werden weitere 26 Parkplätze für Mitarbeiter angeordnet.
- Vorplatz Der grosse Vorplatz dient als Wendeplatz für die Sattelschlepper.
- Energie Auf dem Dach des Neubaus wird eine PV-Anlage installiert, um den Eigenbedarf an Energie zu decken und um allfällige Elektrofahrzeuge zu laden. Den Mitarbeitern wird ein Elektro-Mobilitäts-Konzept angeboten.

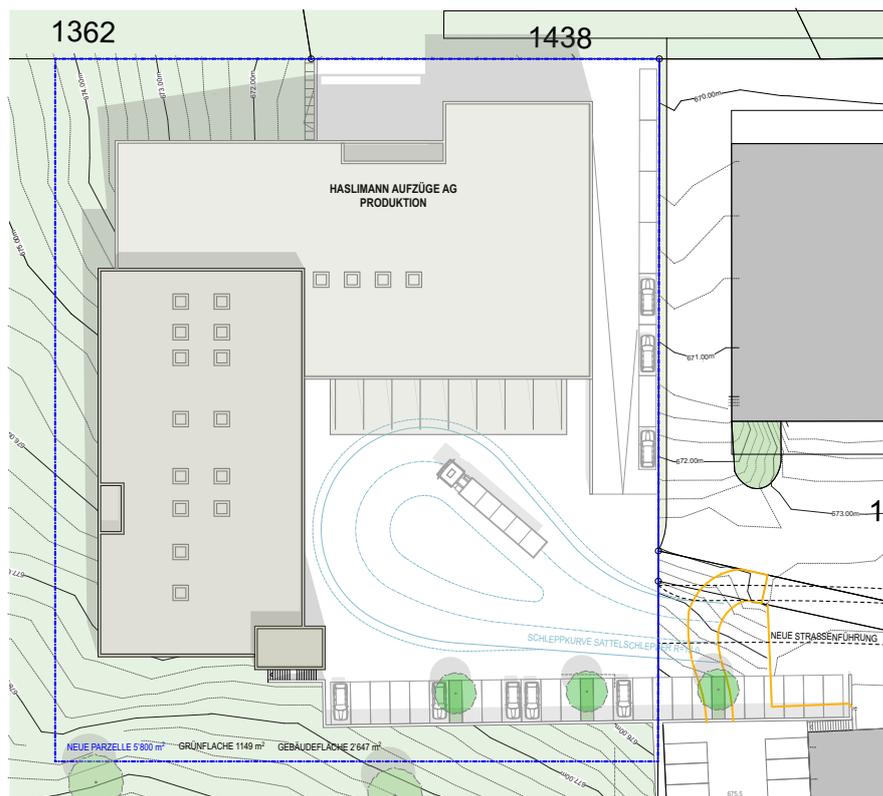


Abb. 1 Situation Betriebserweiterung Haslimann Aufzüge AG (Stand: 05.08.2019)

3.4 Bedarfsnachweis

Die Haslimann Aufzüge AG ist aus diversen Gründen auf eine Betriebserweiterung angewiesen:

- Behebung von Kapazitätsengpässen und Schaffung zusätzlicher Kapazitäten: Das bestehende Betriebsgebäude wurde kontinuierlich ausgebaut und optimiert. Durch das Auftragswachstum kommen heute alle Abteilungen an ihre Grenzen. Bereits jetzt müssen Aufträge abgelehnt werden, da keine Kapazitäten mehr bestehen. Mit der Betriebserweiterung sollen einerseits die bereits bestehenden Kapazitätsengpässe behoben und andererseits zusätzliche Kapazitäten für das prognostizierte Wachstum der kommenden Jahre geschaffen werden.
- Optimierung der Prozesse und dadurch Senkung der Kosten für die Produkte und Dienstleistungen.
- Halten und Stärken des Angebots an zeitgemässen und attraktiven Arbeitsplätzen in der Region namentlich in Beromünster, wofür es pro Mitarbeiter mehr Fläche braucht.
- Ausbau der Ausbildungsplätze, insbesondere Ergänzung des Angebots mit Ausbildungsplätzen im Bereich Konstruktion, Elektroproduktion und Administration, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Die Zonenerweiterung entspricht den Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Beromünster (REK), wonach eine Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet Grasweg vorgesehen ist.

3.5 Baulandverfügbarkeit und Überbauungsfrist

Die Haslimann Aufzüge AG hat mit dem Grundeigentümer des von der Einzonung betroffenen Grundstücks Nr. 1565 die nötigen Vorgespräche zum Landerwerb geführt. Ein Vorvertrag zum Landerwerb wird zu gegebener Zeit abgeschlossen; die Zusagen liegen jedoch bereits verbindlich vor.

Die Gemeinde hat im Sinne von § 38 Abs. 2 und §§ 105 ff PBG mit den Grundeigentümern und der Haslimann Aufzüge AG eine Einzonungsvereinbarung abgeschlossen, in welcher u.a. auch die Frist für die Überbauung und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung geregelt werden. Es ist vorgesehen, dass die Fläche wieder ausgezont wird, sollte der Verkauf nicht zustande kommen oder die Haslimann Aufzüge AG das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren realisieren. Damit wird sichergestellt, dass das künftige Bauland effektiv verfügbar ist und überbaut wird.

4. Anpassung der Ortsplanung

4.1 Teilrevision der Ortsplanung

Die Betriebserweiterung der Haslimann Aufzüge AG bedarf einer Anpassung des Zonenplans resp. einer Einzonung in die Arbeitszone.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung umfasst:

- Teiländerung Zonenplan Gunzwil 1:1'500
- Erschliessungsrichtplan «Haslimann Aufzüge AG, Gunzwil» 1:1'500 (behördenverbindlich)
- erläuternder Planungsbericht inkl. Projektbeschreibung Betriebserweiterung und Konzeptstudie Jäger Egli AG
- Bericht «Parzelle Nr. 1565: Fruchtfolgefächern»

Bei der vorliegenden Planung wird darauf geachtet, dass sie mit der laufenden Gesamtrevision inhaltlich nicht im Konflikt steht. Insbesondere wurde überprüft, dass das Neubauprojekt die baulichen Masse der revidierten Ortsplanung (Gesamt- und Fassadenhöhen, Grenzabstand) sowie die strengeren Anforderungen an die Parkierung (Anteil unterirdische Parkplätze) erfüllt.

4.2 Zonenplananpassung



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gunzwil: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts) mit Perimeter der Zonenplanänderung (rot)

Um den Neubau zu ermöglichen, soll eine auf das Bebauungskonzept der Jäger Egli AG zugeschnittene Fläche von 5'794 m² Landwirtschaftszone in die Arbeitszone 2 gemäss bestehenden Zonenplan Siedlung Gunzwil (entspricht der Arbeitszone B in der revidierten Ortsplanung) eingezont werden. Die Einzonung erfolgt auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück Nr. 1565, GB Gunzwil.

Die Einzonungsfläche wird auf das notwendige Minimum begrenzt. Der neue Zonenrand berücksichtigt gegenüber dem Neubau gemäss Konzept-

studie im Norden und Westen einen Grenzabstand von 5.0 m. Im Süden beträgt der Grenzabstand knapp 10.8 m (gegenüber dem Liftturm), um den Wendekreis im Innenhof sowie die südlich davon vorgesehenen Parkplätze zu ermöglichen.

4.3 Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan zeigt die künftige Erschliessung des Areals auf.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse (Grst. 1481, GB Gunzwil) im Eigentum der einfachen Gesellschaft Arnet, Erni, Wey, Burkart. Mit den Strasseneigentümern wurde bereits eine Lösung gefunden und ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen.

Die Anschlüsse an die bestehenden Leitungen für Sauberwasser, Schmutzwasser und Meteorwasser sind im Erschliessungsrichtplan aufgezeigt. Die bestehende, quer durchs Areal verlaufende Meteorwasserleitung muss verlegt werden.

Sämtliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft; der öffentlichen Hand entstehen durch die Einzonung keine Kosten.

5. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange

5.1 Verkehr

Das prognostizierte Wachstum wird mittel- bis langfristig zu einer gewissen Zunahme der Fahrten führen (durch zusätzliche Fahrten für An- und Auslieferungen, Service, Mitarbeiter etc.), welche über das bestehende Erschliessungsnetz jedoch problemlos bewältigt werden können.

5.2 Boden: Fruchtfolgeflächen (FFF)

Als Grundlage für die Einzonung wurde die Bodenqualität auf Grundstück Nr. 1656 resp. einer Teilfläche davon erhoben (vgl. Bericht «Parzelle Nr. 1656: Fruchtfolgeflächen» von Markus Vogt vom 27. März 2019). Demnach weist ein Teil der Flächen Fruchtfolgequalität auf (rote Polygone in nachfolgender Abbildung).

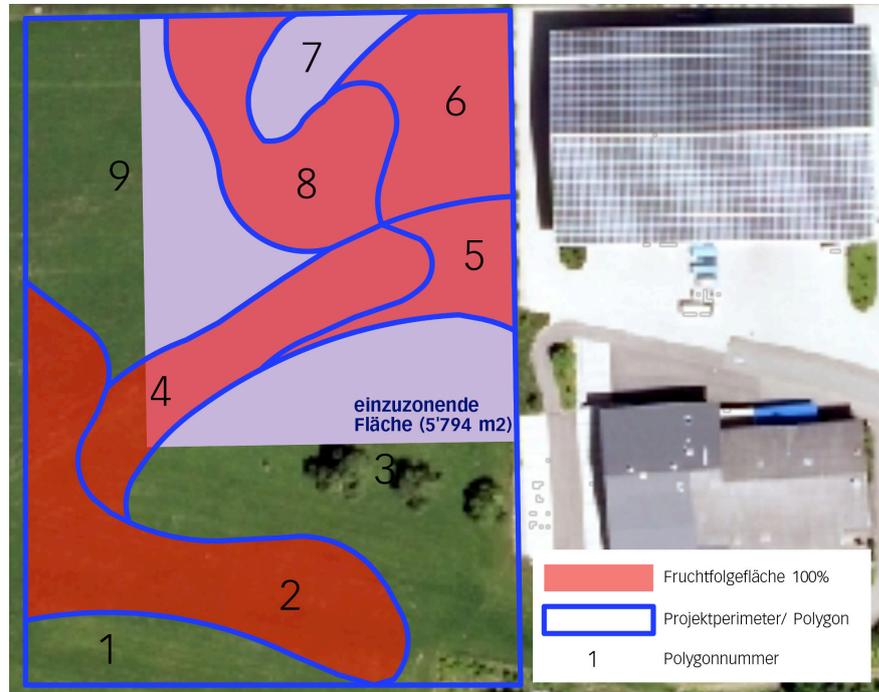


Abb. 3 Bodenkartierung, rot: Fruchtfolgefläche (Vogt Partner, 25. März 2019)

Die vorliegende Einzonzung mit einer Fläche von 5'794 m² umfasst jedoch nur einen Teil der damals untersuchten Flächen. Davon weisen insgesamt 3'285 m² Fruchtfolgequalität auf. Die durch die Einzonzung verlorengehenden 3'285 m² FFF sind vollständig zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt mit dem Kompensationsprojekt der Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision. Die Zusicherung des Grundeigentümers für die Inanspruchnahme der für die Kompensation benötigten Flächen liegt vor; der entsprechende Vertrag steht vor der Unterzeichnung.

5.3 Schutz vor Naturgefahren

Die Gefahrenkarte enthält keine Gefährdung für das Areal.

5.4 Weitere Belange

Es werden keine weiteren Belange wie Wald, Gewässer, Altlasten tangiert.

6. Auswirkungen der Teilrevision

6.1 Kapazität des neuen Zonenplans

Durch die Zonenplanänderung entstehen keine neuen Einwohnerkapazitäten, da es sich um eine Erweiterung der Arbeitszone handelt.

Bezüglich der Zahl der Beschäftigten ist gemäss Projektbeschrieb ein Wachstum von ca. 20-30 Mitarbeitern innerhalb der kommenden rund 15 Jahre zu erwarten.

6.2 Ortsbauliche und landwirtschaftliche Eingliederung

Die Konzeptstudie der Jäger Egli Architekten wurde der Gemeinde am 29. Mai 2019 durch die Bauherrin und die Konzeptverfasser vorgestellt. Die Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen und landschaftsgestalterischen Qualitäten des Konzeptes erfolgte anschliessend durch Guido Stalder, UNIT Architekten AG. In seiner fachlichen Stellungnahme vom 3. Juni 2019 ist festgehalten:

- Die Lösungsfindung durch ein begrenztes Konkurrenzverfahren wird begrüsst und trägt zu einem positiven Ergebnis bei.
- Der nördliche Baukörper nimmt die nördliche Gebäudeflucht des Nachbarbaus auf und verlängert diese logisch.
- Mit dem höheren Nord/Süd-Körper wird die Gewerbezone abgeschlossen und mündet in einer Hofsituation, womit sowohl das bebaute Gebiet wie auch der Übergang zur Landwirtschaftszone definiert sind.
- Von ausserhalb betrachtet wird ein klarer städtebaulicher Abschluss signalisiert, der neue Körper hat eindeutig repräsentativen Charakter, obwohl er in der Senke liegt.
- Mit der Anordnung der Büroräume und der Ausstellung im obersten Geschoss wird die geschäftige Seite der Fima nach Aussen getragen, was zur Aufwertung der Gewerbezone beiträgt.
- Am Abschluss des Hofes nach Süden soll in der Weiterbearbeitung eine dichtere Bepflanzung mit Bäumen geprüft werden, welche die Einsicht von Aussen in den grossen Umschlag/Parkplatz verschliesst und das neue Volumen mit dem bestehenden Gebäude verbindet.
- Die Verfeinerung des grossen Volumens mit horizontaler und vertikaler Gliederung und die Einpassung der Fassaden in den natürlichen Verlauf der Umgebung ist sinnvoll und führt zu einer subtileren Erscheinung. Mit der markanten Erscheinung des Liftturms gibt die Firma ein klares Statement zu ihrer Tätigkeit ab, was bei dieser Volumenausdehnung verträglich ist.
- Die Idee, die Volumen differenziert zu gestalten, ist nachvollziehbar und in den Skizzen ersichtlich.

Zusammenfassend wird empfohlen, das Projekt in Sinne der Beurteilung weiterzuverfolgen.

6.3 Mehrwertabgabe

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen und künftigen Verkehrswert.

Die vorliegende Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig. Die Gemeinde hat mit dem Grundeigentümer eine Vereinbarung über die Mehrwertabgabe abgeschlossen.

6.4 Berücksichtigung der Entwicklungsziele des kantonalen Richtplans

Richtplan 2015

Der kantonale Richtplan Luzern wurde im Jahr 2015 teilrevidiert und vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt. Zentrale Änderungen und Neuerung sind in den Richtplankapiteln «Raumordnungspolitische Zielsetzungen», «Raumstrukturen», «Siedlung», «Mobilität», «Landschaft» und «Energie» enthalten.

Entwicklungsmöglichkeiten Gemeinde Beromünster

Der Richtplan 2015 ordnet Beromünster der Gemeindekategorie L1 «Stützpunktgemeinde in der Landschaft» zu, für welche gemäss Richtplankapitel R1-5 spezifische Vorgaben für die künftige räumliche Entwicklung gelten (z.B. ländliche Stützpunktfunktion stärken; Ortskerne stärken; ländliche Siedlungsqualität entwickeln; zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten). Mit der Ortsplanungsrevision und der vorliegenden Teilrevision wird eine Entwicklung im Sinne dieser Vorgaben unterstützt.

Folgende Koordinationsaufgaben sind zu berücksichtigen:

S1-6 Einzonungen

Die Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 sind erfüllt. Insbesondere ist mit dem vorliegenden Projekt nachgewiesen, dass es sich um eine notwendige Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, womit die Arbeitszone auch ausserhalb eines kantonalen Entwicklungsschwerpunktes oder regionalen Arbeitsplatzgebietes erweitert werden kann.

L6-2 Umgang mit Fruchtfolgeflächen (FFF)

Mit der Einzonung werden 3'285 m² FFF beansprucht. Die Einzonung in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb ist für die Weiterentwicklung des Betriebes am Standort Gunzwil unerlässlich und macht Sinn, da dadurch die bestehende Infrastruktur in optimierter Weise weitergenutzt werden kann. Die durch die Einzonung verlorengehenden FFF werden vollständig kompensiert (vgl. zu den FFF Ziff. 5.2).

**Anhang:
Projektbeschrieb Betriebserweiterung inkl.
Konzeptstudie Jäger Egli AG**