

16. Aug. 2019

Gemeinde Beromünster

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Gemeinderat Beromünster
6215 Beromünster

Luzern, 12. August 2019 BZ
2019-347

**Gemeinde Beromünster: Teilrevision der Ortsplanung, Erweiterung
Haslimann Aufzüge AG, Parzelle Nr. 1565 Teilfläche, GB Gunzwil**

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 6. Juni 2019 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung «Haslimann Aufzüge AG» für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1565, GB Gunzwil. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Erweiterung der Arbeitszone für die Haslimann Aufzüge AG sollte ursprünglich im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden. Bei der Vorprüfung der Gesamtrevision im 2018 waren die Ausbaupläne der Firma jedoch noch zu wenig konkretisiert, so dass die kantonale Stellungnahme vom 9. Mai 2018 dazu negativ ausfiel. Die Firma plante damals einen integralen Neubau, ohne Weiterverwendung der bestehenden Bauten. Dafür konnte gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans, Koordinationsaufgabe S1-6, in Beromünster keine Erweiterung der Bauzone in Aussicht gestellt werden.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung soll im Herbst 2019 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt werden. Der Abschluss der Gesamtrevision ist noch nicht terminiert. Da die Erweiterung der Firma Haslimann AG aufgrund der betrieblichen Engpässe inzwischen eine hohe Dringlichkeit erreicht hat, soll die weiterentwickelte Einzonungsvorlage in einer projektbezogenen Teilrevision der Gesamtrevision vorgezogen werden.

Für die kantonale Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Verordnung (PBV) sowie der kantonale Richtplan Luzern 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), massgebend. Wesentlich sind auch die Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2018 (WL OP 2018, insbesondere Kap. 4 «Kantonale Vorprüfung») sowie verschiedene weitere Arbeitshilfen (vgl. Anhang 2 der WL OP 2018).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Teiländerung Zonenplan, Gebiet «Haslimann Aufzüge AG, Gunzwil», (1:1500), Entwurf vom 6. Juni 2019;
- Erschliessungsrichtplan «Haslimann Aufzüge AG, Gunzwil», (1:1500), Entwurf vom 6. Juni 2019.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 6. Juni 2019;
- Projektbeschrieb Betriebserweiterung, vom 27. Mai 2019;
- Vorprojekt Betriebsgebäude Haslimann AG, vom 28. Mai 2019;
- Bericht zu den Fruchtfolgeflächen, vom 27. März 2019;
- Dienstbarkeitsvertrag betreffend Weg- und Leitungsrechte, vom 10. Juli 2019;
- Vereinbarung betreffend Einzonung und Mehrwertabgabe, vom 15. Juli 2019.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Projektleiter: Bruno Zosso, Tel. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (law), am 4. Juli 2019;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 24. Juni 2019;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 10. Juli 2019.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Ausgangslage, Projekt, Bedarfsnachweis

Die Haslimann Aufzüge AG produziert am Standort Grasweg, Gunzwil, seit über 25 Jahren erfolgreich Personen- und Lastenaufzüge. Die Firma ist kontinuierlich gewachsen, hat ihren Umsatz laufend gesteigert und beschäftigt heute über 90 Mitarbeitende, davon 11 Lernende. Sie ist damit die grösste Arbeitgeberin in der Gemeinde Beromünster. Im heutigen Gebäude auf der Parzelle Nr. 1457 in der Arbeitszone stösst der dynamische Betrieb an seine Grenzen. Ausbauten sind kaum mehr möglich und hinsichtlich der Betriebsabläufe unzweckmässig. Daher wird eine projektbezogene Einzonung zur Erweiterung des Betriebs angestrebt. Das Erweiterungsprojekt besteht aus einem eigenständigen Neubau für die Produktion und die pro-

duktionsnahen Bereiche und einer Nutzung des Altbaus für den Servicebereich, betriebsunterstützende Dienste und als Lagerfläche. Mit dem Neubau können zudem heute zugemietete Betriebsflächen und -räume zusammengezogen werden.

Für die Weiterentwicklung des Betriebs ist die Haslimann Aufzüge AG dringend auf eine grössere bauliche Erweiterung in Form eines Neubaus angewiesen. Damit sollen die bestehenden Kapazitätsengpässe behoben, die Betriebsabläufe verbessert und insbesondere die für das prognostizierte Wachstum der Produktion und des Servicegeschäfts erforderlichen Flächen bereitgestellt werden. Innerhalb der nächsten 15-20 Jahre plant das Unternehmen, die Liftproduktion von heute 150 auf ca. 250 Einheiten pro Jahr zu erhöhen und das Serviceportfolio entsprechend von 3000 auf ca. 5000 Aufzüge zu steigern. Mit den vorliegenden Betriebs- und Projektunterlagen wird der Bedarfsnachweis für die beantragten Einzonungsflächen erbracht. Die Bauvolumen sind kompakt und mehrgeschossig gehalten, die Parkierung wird teilweise in das Gebäude integriert und die Verkehrs- und Manövriertflächen sind auf die erforderlichen Masse des Werkverkehrs abgestimmt.

Der winkelförmige, in der Höhe gestaffelte Neubau schafft einen gut in das Gelände eingepassten Abschluss der Bauzone. Die Lage in einer Senke erlaubt eine gute landschaftliche Eingliederung des grossen Bauvolumens. Wie in der fachlichen Stellungnahme des beigezogenen Experten zur ortsbaulichen und landschaftlichen Eingliederung festgestellt wird, erachten auch wir eine Verstärkung der heute bestehenden Baumgruppe südlich der neuen Bauzone zur besseren Eingliederung und Kaschierung der Manövriert- und Verkehrsflächen im Hofbereich des neuen Gebäudes als notwendig.

2. Zonenplan Gunzwil – Projektabhängige Einzonung

Der Bedarf für die Erweiterung der Haslimann Aufzüge AG ist wie oben dargelegt erbracht. Aufgrund des funktionalen Zusammenhangs mit dem bestehenden Betrieb kommt nur eine Betriebserweiterung am jetzigen Standort in Frage. Die Anordnung des Neubaus wurde unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Betriebsabläufe gewählt. Eine Betriebserweiterung innerhalb der bestehenden Bauzone (auf der Parzelle Nr. 1457) ist aufgrund des Platzbedarfs sowie der Betriebsabläufe nicht machbar.

Als Voraussetzung für die Erstellung des Neubaus sollen, abgestimmt auf das Bebauungskonzept der Jäger Egli AG, 5'794 m² der Parzelle Nr. 1565, GB Gunzwil, von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone 2 (Ar2) gemäss bestehendem Zonenplan Siedlung Gunzwil (entspricht der Arbeitszone B in der revidierten Ortsplanung) eingezont werden. Gemäss Angaben im Planungsbericht wird die Gesamtrevision der Ortsplanung im August/ September 2019 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Damit die geplante Zonenerweiterung im Zonenplan Siedlung Gunzwil in die Gesamtrevision aufgenommen werden kann, ist die Fläche in die zweite öffentliche Auflage zu integrieren.

In einer Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Beromünster und der Grundeigentümerschaft einerseits sowie der Haslimann Aufzüge AG andererseits wird die Verfügbarkeit des künftigen Baulandes gesichert. Ebenso wird festgehalten, dass die zusätzliche Bauzone zur Betriebserweiterung der Haslimann Aufzüge AG bestimmt ist. Sollte diese nicht innert fünf Jahren realisiert werden, sind diese Flächen wieder entschädigungslos in die Landwirtschaftszone zurückzuzonen.

Für die Erweiterung von Arbeitszonen gilt gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des KRP, dass diese „ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs“ zulässig sind. Die Voraussetzungen des KRP sind damit erfüllt. Im Weiteren ist auch keine kompensatorische Auszonung erforderlich.

3. Fruchtfolgeflächen

Mit dem Kurzbericht vom 27. März 2019 wurde auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1565 die Bodenqualität hinsichtlich der Fruchtfolgeflächen (FFF) untersucht. Der untersuchte Perimeter war grösser als die nun zur Einzonung vorgesehene Fläche. Im Verschnitt der Einzonungsfläche mit den festgestellten FFF ergeben sich 3'285 m² FFF. Aufgrund der Standortgebundenheit der Betriebserweiterung und der dargelegten kompakten, mehrgeschossigen Bauweise sowie der flächensparenden Anordnung der Gebäude und der Erschliessungs- und Manövriertflächen resultiert eine Interessenabwägung zugunsten der Beanspruchung von FFF. Die verlorengehenden FFF sind aber vollständig zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt mit dem Kompensationsprojekt der Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Einwilligung des Grundeigentümers zur Inanspruchnahme der für die Kompensation benötigten Flächen liegt vor und der entsprechende Vertrag steht vor der Unterzeichnung. Der Antrag der Dienststelle uwe zum Bodenschutz wird damit hinfällig.

4. Weitere Sachbereiche

Im Weiteren weisen wir auf die Hinweise der Dienststelle uwe zu den Themen Luft und Lärm hin.

5. Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan «Haslimann Aufzüge AG» für die Erweiterung der Arbeitszone auf der Parzelle Nr. 1565 zeigt die künftige Erschliessung des Areals auf. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse (Parzelle Nr. 1481). Mit den Strasseneigentümern wurde ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag unterzeichnet, der auch die Durchleitungsrechte für die Werkleitungen regelt. Die Anschlüsse an die bestehenden Leitungen für Sauberwasser, Schmutz- und Meteorwasser sind im Erschliessungsrichtplan aufgezeigt. Die bestehende, quer durch das Areal verlaufende Meteorwasserleitung muss verlegt werden. Sämtliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft; der öffentlichen Hand entstehen durch die Einzonung keine Kosten.

Aus übergeordneter Sicht kann dem Erschliessungsrichtplan «Haslimann Aufzüge AG» zugestimmt werden. Da keine kantonalen Interessen betroffen sind, bedarf er nicht der Genehmigung des Regierungsrats.

6. Abgabe auf Planungsmehrwerte

Seit dem 1. Januar 2018 regelt das PBG neu den Mehrwertausgleich (§ 105ff. PBG). Die Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1565, GB Gunzwil, von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone 2 generiert einen Mehrwert von über 100'000 Franken¹ und ist deshalb mehrwertabgabepflichtig (vgl. § 105 Abs. 3a PBG). Für diese Einzonung ist wie unter Ziffer B.2. dargelegt keine kompensatorische Auszonung erforderlich. Die geschuldete Mehrwertabgabe ist somit vollumfänglich dem vom Kanton verwalteten Fonds zuzuweisen.

¹ Wir verweisen auf die Botschaft B157 vom 19. Februar 2019 des Regierungsrats an den Kantonsrat. Der Freibetrag soll auf 50'000.- gesenkt werden. Für den vorliegenden Fall ist dies nicht von Bedeutung.

Es besteht eine Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Beromünster und der Grundeigentümerschaft über die Höhe der Mehrwertabgabe gemäss den gesetzlichen Vorgaben. Diese Angaben sind jedoch nicht von öffentlichem Interesse und werden im öffentlich zugänglichen Vorprüfungsbericht nicht publiziert.



Die verbindliche Veranlagung durch die Gemeinde wird erst nach Rechtskraft der Zonenplanänderung erfolgen (§ 105c Abs. 1 PBG). Vorbehalten bleibt auch eine Einsprache des Kantons als Verwalter des Mehrwertfonds (§ 105e Abs. 6 PBG).

Zum heutigen Stand bestehen aus kantonaler Sicht keine Einwände gegenüber der vorliegenden Schätzung der Mehrwertabgabe.

C. ERGEBNIS

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Teilrevision der Ortsplanung Beromünster «Erweiterung Haslimann Aufzüge AG» unter Beachtung der zuvor angeführten Anträge und der Hinweise mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Sie kann dementsprechend weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) bzw. den Gemeinderat (Erschliessungsrichtplan) vorbereitet werden. Die Nutzungsplanung ist nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse

Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Rechtsdienst
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 24. Juni 2019 zeu/DAr/Su/Ho/ah/DBI
ID 19_593 / 2112.1101 / 2019-131

GEMEINDE BEROMÜNSTER

**Vernehmlassung; Teilrevision Ortsplanung, Erweiterung Haslimann Aufzüge AG,
Parzelle Nr. 1565 Teilfläche**

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 18. Juni 2019 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSEN

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrasse bestehen keine Einwände beziehungsweise Bemerkungen zur eingereichten Teilrevision Ortsplanung, Erweiterung Haslimann Aufzüge AG, Parzelle Nr. 1565 Teilfläche gemäss den vorliegenden Unterlagen.

NATURGEFAHREN

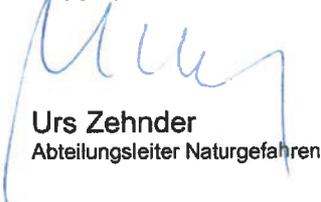
Bei der Teilrevision Ortsplanung, Erweiterung Haslimann Aufzüge AG, Parzelle Nr. 1565 Teilfläche sind keine Gewässer betroffen.

Auf der betroffene Parzelle Nr. 1565 besteht gemäss Gefahrenkarte keine Gefährdung. Gemäss Oberflächenabflusskarte können einige wenige Ansammlungen von Oberflächenwasser möglich sein.

Aus Sicht Naturgefahren bestehen keine Einwände gemäss den vorliegenden Unterlagen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Geschäftsstelle

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 4. Juli 2019 ETP

STELLUNGNAHME

**Gemeinde Beromünster; Teilrevision Ortsplanung, Erweiterung Hasli-
mann Aufzüge AG, Parzelle Nr. 1565 Teilfläche
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Zosso

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 18. Juni 2019 haben wir die erwähnten Unterlagen geprüft.

Wir haben zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Beromünster keine Anmerkungen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Pius Etter
Fachbereichsleiter Geschäftsstelle
041 349 74 26
pius.etter@lu.ch

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 10. Juli 2019 rg

2019-1640

Vorprüfung, Gemeinde Beromünster: Teilrevision Ortsplanung, Erweiterung Haslimann Aufzüge AG, Parzelle Nr. 1565 Teilfläche, Vernehmlassung zur Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso, geschätzter Bruno

Wir beziehen uns auf die erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben das vorliegende Umzonungsbegehren bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft und stellen fest, dass die Kompensation der beanspruchten Fruchtfootflächen (FFF) momentan noch nicht aufgezeigt wird.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

1.1. Boden (Matthias Grob)

Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich des Nachweises der FFF im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Gunzwil sind im FFF-Bericht vom 27. März 2019 von Markus Vogt (Vogt Planer) in zweckmässiger Form erhoben worden und als korrekt zu beurteilen. Gemäss Bericht gehen 5'448 m² FFF durch die geplante Einzonung verloren. Die FFF-Ausscheidung wurde anhand einer Bodenkartierung neu erhoben und davon die FFF-Ausschlusskriterien abgezogen. Das aufgeführte FFF-Ausschlusskriterium bezüglich dem Gewässerabstand ist anhand der relevanten Kriterien im Merkblatt „Erhalt und Kompensation von Fruchtfootflächen; BUWD; Juni 2016“ nicht nachvollziehbar.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Teilrevision der Ortsplanung Gunzwil in der vorliegenden Version total ein FFF-Verlust von 5'448 m² resultieren würde. Ob dies zulässig ist, ist in einer raumplanerischen Interessenserwägung gemäss Artikel 3 Absatz 2 der Kantonalen Planungs- und Bauverordnung zu beurteilen. Ein detailliertes FFF-Kompensationsprojekt liegt nicht vor, wie dies im oben erwähnten Merkblatt für die Vorprüfung von Ortsplanungsrevisionen verlangt wird. Aus Sicht Bodenschutz sind die Vorprüfungsunterlagen deshalb unvollständig.

Antrag:

Die FFF-Kompensation gemäss „Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen; BUWD; Juni 2016“ ist spätestens im ordentlichen Bewilligungsverfahren aufzuzeigen.

1.2. Luft (Ruedi Gubler)

Wir weisen auf die Vorgaben des Merkblatts «Mindestabstände bei Tierhaltungsanlagen» der Dienststelle lawa aus dem Jahr 2019 hin. Bei Ausdehnung der Bauzone können Einschränkungen für bestehende Landwirtschaftsbetriebe entstehen.

1.3. Lärm (Sebastian Veit)

Die lärmrechtlichen Anforderungen können bezüglich Bauen im lärmbelasteten Gebiet und als lärmemittierende bauliche Anlage unter Berücksichtigung konzeptioneller bzw. gestalterischer Auflagen eingehalten werden. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Somit kann der Teilzonenplanänderung lärmrechtlich eine Zustimmung erteilt werden.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch