

Grosswangen | Teilrevision Ortsplanung, Einzonung zur Betriebserweiterung Kistler Landmaschinen AG



Planungsbericht nach Art. 47 RPV
16. Oktober 2025

Impressum

Auftrag	Teilrevision Ortsplanung, Einzonung zur Betriebserweiterung Kistler Landmaschinen AG
Auftraggeberin	Gemeinde Grosswangen Dorfstrasse 6d, 6022 Grosswangen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelin, Dipl. Kultur-Ing. ETH SIA, Planer FSU RegA 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Claudio Birnstiel, MA Politikwissenschaft Uni Bern, cand. MAS Raumentwicklung FHO 041 469 44 49, claudio.birnstiel@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Bildquelle Titelfoto	Geoportal Kanton Luzern
Dateiname	gro_op_Einzonung Kistler_Bericht_Gemeindeversammlung_251016

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	5
2.	Gegenstand der Gemeindeversammlung	6
3.	Anlass der Planung	7
3.1	Ausgangslage und Planungsvorhaben	7
3.2	Planungsperimeter	8
3.3	Beteiligte	9
4.	Planungsablauf des Ortsplanungsverfahrens	10
4.1	Planungsschritte	10
4.2	Kantonale Vorprüfung	10
4.3	Mitwirkung	11
4.4	Öffentliche Auflage	11
4.5	Gemeindeversammlung vom 18. Nov. 2025	11
4.6	Genehmigung	11
5.	Rahmenbedingungen und Grundsätze	12
5.1	Bundesrechtliche Vorgaben	12
5.2	Kantonale Vorgaben	12
5.2.1	Regionale und Bundesinventare (INR)	13
5.2.2	Weitere relevante Sachbereiche	13
5.3	Regionale Vorgaben	14
5.4	Kommunale Vorgaben	14
5.4.1	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	14
5.4.2	Zonenplan	15
5.4.3	Gefahrengebiete	16
6.	Projekt der Betriebserweiterung	19
6.1	Businessplan	19
6.2	Geplantes Bauprojekt	22
6.3	Weitervermietung von Gewerbeflächen	24
7.	Langfristige Entwicklung des Arbeitsgebietes	25
7.1	Konkreter Standortentscheid innerhalb Gebiet Schutzmatte	25
7.1.1	Mögliche Nutzung nördliche Teilfläche	27
8.	Interessenabwägung Beanspruchung Fruchtfolgeflächen FFF	28
8.1	Fruchtfolgeflächen	28
8.2	Erhalt des Kulturlandes gemäss § 39a PBG	30
8.2.1	Kantonaler Richtplan und RPB (§ 39a, Abs. 3 lit. a)	30
8.2.2	Bodennutzung (§ 39a, Abs.3, lit. b und c)	30

8.2.3	Verdichtung (§ 39a, Abs. 3, lit. d)	31
8.2.4	Interessenabwägung (§ 39a, Abs. 3, lit. e)	32
8.2.5	Würdigung des gewählten Standortes	34
8.3	Erschliessung, Logistik und Rangierflächen	35
9.	Anpassungen im Zonenplan: Erweiterung Arbeitszone A resp. Arbeitszone 1 und der Verkehrszone Ve auf Parz. Nr. 553	39
10.	Mehrwertausgleich	41
10.1	Grundsätzliches	41
10.2	Bestimmung des Mehrwertes	41
11.	Würdigung der Planung	42

1. Vorwort

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zu jeder Planung gehört eine Berichterstattung, die aufzeigt, wie das Planungsergebnis zustande gekommen ist und wie die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen, der Umweltschutzgesetzgebung und den kommunalen Zielen wahrgenommen werden.

Damit der Prozess der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, legt die Gemeinde, gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde im vorliegenden Bericht dar, wie sie sich mit den relevanten Themen auseinandergesetzt hat.

2. Gegenstand der Gemeindeversammlung

Zum Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2025 gelangt folgendes Dokument

- Zonenplan Einzonung Arbeitszone Schutzmatte, Parzelle Nr. 553 1:2000 vom 16. Oktober 2025

Zur Orientierung liegen vor

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 16. Oktober 2025
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 26. August 2025
- Entwicklungskonzept Schutzmatte, PlanQuadrat AG Willisau, vom 7. April 2025
- Machbarkeitsstudie Gewerbehalle Kistler Parz.-Nr. 533, Gewerbe Badhus 1:500, Massplan AG, vom 22. April 2025
- Begründung Standortwahl, Variantenstudium, Kistler Landmaschinen AG vom 2. April 2025
- Qualifikationsschreiben / Anforderungsdefinition Kistler AG der Wasserversorgung Grosswangen AG vom 6. Dezember 2024
- Gutachten Fruchtfolgeflächen, Vogt Planer, vom 5. Mai 2025
- Grosswangen, Parzelle 1548, Geotechnischer Bericht der Geotest AG vom 15. Januar 2019.
- Stellungnahme zur Standortwahl, Gemeinderat Grosswangen vom 4. April 2025
- Dossier «Die Firma Landmaschinen Kistler AG braucht Platz»

Nur für behördeninternen Gebrauch:

- Vereinbarung Kompensationsprojekt Fruchtfolgeflächen FFF vom 7. Mai 2025 (Abnahmevertrag)

3. Anlass der Planung

3.1 Ausgangslage und Planungsvorhaben

Die Kistler Landmaschinen AG ist heute in der Rotegg auf dem Grundstück Nr. 1060 (GB Grosswangen) angesiedelt. Die Kistler AG beschäftigt derzeit sieben Mitarbeitende. Aufgrund der guten betriebswirtschaftlichen Lage plant der Inhaber eine Erweiterung seines Betriebes. Dafür sollen im Gebiet Schutzmatte auf der Parzelle Nr. 553 (GB Grosswangen) knapp 3'900 m² von der Reservezone (R) gemäss rechtsgültigem Zonenplan in die Bauzone überführt werden. Konkret: 3'600 m² in die Arbeitszone A (Art. 12 im rechtsgültigen BZR) bzw. in die Arbeitszone 1 (Art. 23 im BZR der neuen Ortsplanung) und 286 m² in die Verkehrszone gemäss § 52 PBG.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Grosswangen lag ab dem 26. Mai 2025 während 30 Tagen öffentlich auf. Die vorliegende Einzonung Arbeitszone Schutzmatte ist auf die kommende Gesamtrevision der Ortsplanung abgestimmt. Die Gemeindeversammlung zur Gesamtrevision wird voraussichtlich im Frühjahr 2026 stattfinden. Der Gemeinderat und der Kanton sind der Meinung, dass die vorgezogene Teilrevision zur Einzonung Schutzmatte sinnvoll ist, da sie projektbezogen dem konkreten Vorhaben der Kistler Landmaschinen AG dient. Damit kann einem Grosswanger Unternehmen die Zukunft gesichert werden.

Neben der Verbesserung der Arbeitsplatzsituation und der angestrebten Betriebserweiterung mit neuem und vergrössertem Angebot ist insbesondere auch die Leistungserbringung im Rahmen der Wasserversorgung der Gemeinde Grosswangen von Bedeutung. Dafür hat die Kistler AG mittelfristig grossen Flächen und Raumbedarf. So ist gemäss Rahmenvertrag vom 30. April 2019 zwischen der Kistler AG und der Wasserversorgung Grosswangen AG die Bereitstellung eines Maschinen-, Fahrzeug- und Werkzeugpark eine wichtige Grundvoraussetzung für die Zusammenarbeit. Hinzu kommen Lagerflächen für die einzubauenden Materialien (v.a. für kurzfristige Einsätze). Um die behördlichen Vorgaben und Normen einhalten zu können, müssen diese Bereiche von den anderen Betriebseinrichtungen getrennt und separat zugänglich sein (trocken, staubfrei, Schutz vor Sonnenlicht). Um diese und weitere Vorgaben zu erfüllen, hat die Kistler AG folglich einen entsprechenden Raumbedarf, der am gegenwärtigen Standort Rotegg nicht zur Verfügung steht.

Das Grundstück Rotegg, auf dem das Unternehmen heute angesiedelt ist, liegt in der Weilerzone. Nach den gegenüber heute strengeren Vorgaben von Bund und Kanton zu den Weilerzonen (diese gehören neu nicht mehr zu den Bauzonen) müssen die möglichen Nutzungen in einer Weilerzone auf die Umnutzung von bestehenden Gebäuden beschränkt werden. Dies wird mit der Gesamtrevision der Ortsplanung auch so

umgesetzt. Demnach bestünden für die Kistler Landmaschinen AG nur noch sehr beschränkte bauliche Möglichkeiten für eine Betriebserweiterung. Da indes die Flächen am heutigen Standort auch aus Gründen der Arbeits- und Betriebssicherheit und für die Logistik nicht ausreichen, ist für die Betriebserweiterung ein neuer Standort nötig. Dieser muss in einer Bauzone liegen – konkret in einer Arbeitszone.

Die Arbeitszonen innerhalb der Gemeinde Grosswangen sind weitestgehend überbaut. Eine umfassende Standortevaluation hat ergeben, dass die Betriebserweiterung innerhalb der bestehenden Arbeitszonen nicht möglich ist, da dort keine Flächen zur Verfügung stehen. Abklärungen zu möglichen Standorten haben ergeben, dass nur in der Schutzmatte die Möglichkeit zur Einzonung besteht. (siehe Kapitel 8.2).

3.2 Planungspereimeter

Die einzuzonende Fläche befindet sich im Gebiet Schutzmatte westlich des bestehenden Gewerbegebietes. Im Süden verläuft die Kantonsstrasse, im Norden wird das Gebiet durch die Rot begrenzt, die zusammen mit ihrer Uferbestockung die betroffene Landschaftskammer abschliesst. Somit bettet sich die Einzonungsfläche vergleichsweise gut in die sie umgebende Landschaft ein. Das Gewässer und die Ufervegetation an sich werden nicht beeinträchtigt.



Abbildung 1: Perimeter Zonenplanänderung: Die einzuzonende Fläche (schematisch) ist gelb umrandet.

3.3 Beteiligte

Beteiligt sind die Kistler Landmaschinen AG mit Firmeninhaber Stefan Kistler und der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 553, Beat Fischer. Die planungsrechtliche Zuständigkeit für die Teilzonenplanrevision liegt bei der Gemeinde Grosswangen, vertreten durch den Gemeinderat.

4. Planungsablauf des Ortsplanungsverfahrens

4.1 Planungsschritte

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte aufgeführt:

Bisherige Planungsschritte	Planungsschritt	Datum
	Einreichung Gesuch um Vorabklärung bei der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) durch Gemeinderat	4. Feb. 2025
	Rückweisung Vorabklärung durch Dienststelle rawi	19. Feb. 2025
	Projekterarbeitung gemäss Schreiben Rückweisung mit Erstellung Fachgutachten und Machbarkeitsstudien	März – Mai 2025
	Bereinigungsgespräch mit Dienststelle rawi	17. April 2025
	Verabschiedung z.Hd. kant. Vorprüfung durch Gemeinderat	15. Mai 2025
	Kantonale Vorprüfung	Ab Juni 2025
	Abschluss Kantonale Vorprüfung (gemäss Vorprüfungsbericht)	26. August 2025
	Verabschiedung Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	anschliessend
	Öffentliche Auflage und Bekanntmachung	01. Sept. – 30. Sept 2025
	Verabschiedung Gemeinderat zur Gemeindeversammlung	16. Okt. 2025
Anstehende Planungsschritte	Gemeindeversammlung	18. November 2025
	Beschwerdefrist (20 Tage)	anschliessend
	Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 1: Planungsschritte der Teilrevision der Ortsplanung

4.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht vom 26. August 2025 nahm das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement BUWD zur Vorlage positiv Stellung. In seinem Ergebnis hält der Bericht fest:

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Anträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

4.3 Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgte durch den Einbezug der ordentlichen Planungskommission Grosswangen (gemäss § 6 Abs. 3c des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG).

4.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 1. September bis 30. September 2025 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache zur Einzonung in der Schutzmatte eingegangen. Die Einsprache wurde zurückgezogen, womit an der Gemeindeversammlung nicht über nicht gütlich erledigte Einsprachen beschlossen werden muss.

4.5 Gemeindeversammlung vom 18. Nov. 2025

Wird nach Beschluss der Gemeindeversammlung ergänzt.

4.6 Genehmigung

Wird nach Beschluss der Gemeindeversammlung ergänzt.

5. Rahmenbedingungen und Grundsätze

Bei der vorliegenden Planung gilt es diverse Vorgaben übergeordneter Rechtsorgane einzuhalten. Diese werden im Folgenden erläutert.

5.1 Bundesrechtliche Vorgaben

Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) von 2013 hat u.a. zum Ziel, die Zersiedelung zu reduzieren, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und adäquate räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. Entsprechend ist auch die vorliegende Planung auf eine möglichst kompakte Nutzungsweise auszulegen. Die Bedingungen für Ein- und Umzonungen richten sich daher nach Art. 15, Abs. 3 RPG.

5.2 Kantonale Vorgaben

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan teilt Grosswangen in die Gemeindekategorie L3 (ländliche Gemeinde) ein. Sie liegt somit ausserhalb der Haupt- und Nebenentwicklungsachsen und hat weder eine Zentrums- noch eine Stützpunktfunktion für die Gemeinden in der Umgebung. Für L3-Gemeinden macht der kantonale Richtplan betreffend die räumliche Entwicklung u.a. folgende Vorgaben: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten und Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage.¹ Die Fläche, die im Zuge der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung eingezont werden soll, ist als Siedlungsgebiet bzw. als Siedlungserweiterungsgebiet (siehe Abbildung 15) ausgeschieden. Eine Einzonung ist gemäss kantonalem Richtplan also grundsätzlich möglich.

Gemäss Punkt 15 in Kapitel S1-6 des kantonalen Richtplans sind Bauzonenerweiterungen für lokal ansässige Betriebe möglich. Der Passus bezieht sich jedoch auf eine Erweiterung am existierenden Standort. Dies ist beim vorliegenden Vorhaben nicht der Fall. Die Bauzonenerweiterung ist aus verschiedenen lokalwirtschaftlichen Gründen aber dennoch raumplanerisch zweckmässig.

Im Schlussbericht an den Regierungsrat per 30. Januar 2020 über die Strategie zum Umgang mit überdimensionierten Bau- und Reservezonen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement ist Grosswangen als Kompensationsgemeinde aufgeführt (siehe Abbildung 2).

1. https://richtplan.lu.ch/Behoerdenverbindlicher_Richtplan/richtplan_text/r/r1#ka5 (aufgerufen am 17.06.2022)

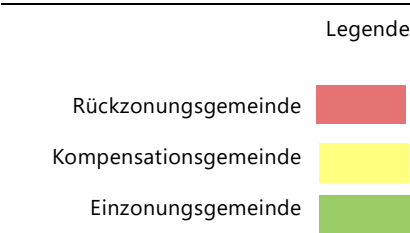


Abbildung 2: Übersicht über die Einzonungs-, Kompensations- und Rückzonungsgemeinden des Kantons Luzern | Quelle: Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement BUWD

Schutz von Kulturland

Mit Annahme des Gegenvorschlags zur Kulturlandinitiative im Herbst 2021 hat die Luzerner Stimmbevölkerung einem umfassenden Kulturlandschutz sowie einem erhöhten Schutz von Fruchtfolgeflächen (FFF) zugestimmt (§ 39a und § 39c PBG). Die Richtlinie bzgl. Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen wurde vom Regierungsrat per 1. Januar 2024 noch konkretisiert. Die entsprechenden Nachweise und Erläuterungen zum Umgang mit betroffenen FFF beim vorliegenden Projekt (Fachgutachten) und zum Schutz des Kulturlandes finden sich in Kapitel 8.1).

5.2.1 Regionale und Bundesinventare (INR)

Die Karte Regionale Inventare Natur und Landschaft (INR) enthält diverse Informationen zu speziellen Lebensräumen sowie Angabe zu Flora und Fauna. In der Gemeinde Grosswangen sind verschiedene Flächen gekennzeichnet. Im Bereich der geplanten Einzonung ist in den Inventaren (Bund und Kanton) jedoch nichts vermerkt.

5.2.2 Weitere relevante Sachbereiche

Kataster belasteter Standorte

Im Kataster des Kantons Luzern sind für den betroffenen Perimeter sowie in dessen Umgebung keine belasteten Standorte erfasst.

Denkmalschutz und ISOS

Auf den betroffenen Flächen sowie in der näheren Umgebung sind im kantonalen Denkmalverzeichnis keine Objekte erfasst. Auch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist nicht betroffen.

5.3 Regionale Vorgaben

Regionaler Teilrichtplan Wanderwege

Im betroffenen Gebiet befindet sich kein Wanderweg gemäss der Karte Wanderwege des Kantons Luzern. Auch im entsprechenden regionalen Teilrichtplan des Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland ist im fraglichen Bereich nichts vermerkt. Das Thema der Wanderwege ist für die vorliegende Zonenplanänderung folglich nicht relevant.

5.4 Kommunale Vorgaben

5.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Die Gemeinde Grosswangen arbeitet derzeit an der Gesamtrevision der Ortsplanung (öffentliche Auflage ab dem 26. April 2025). Dafür wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) ausgearbeitet. Dieses gibt die Stossrichtung der Revision der Nutzungsplanung vor und wurde vom Regierungsrat mit Entscheid

Gemäss REL trägt die Gemeinde Grosswangen die neuen Grundhaltungen der schweizerischen Raumplanung mit. So lenkt sie die Siedlungsentwicklung nach innen, schafft kompakte Quartiere und schont dadurch ihre wertvolle Landschaft. Die bestehenden Betriebe in den Arbeits- und Gewerbegebieten sichern attraktive Arbeitsplätze und sind wichtige Akteure in der Entwicklung der Gemeinde. Mit den Arbeitsgebieten «Gewerbe Badhus», «Gewerbe Mooshof» und «Feldstrasse» fördert Grosswangen die regional bedeutende wirtschaftliche Entwicklung (R 1.3 regionale Entwicklungsstrategie).

Die Gemeinde nimmt ausserdem kurz- bis mittelfristig keine Einzonungen vor; mit Ausnahme für betriebsbedingte Erweiterungen bestehender Betriebe (Arbeitszonen), für Erweiterungsbauten der bestehenden Schulanlage (Zone für öffentliche Zwecke) und die Schaffung von Sport- und Freizeitanlagen (S 2.1 regionale Entwicklungsstrategie).

Bei der Betriebserweiterung der Kistler AG handelt es sich nicht um eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort, sondern um eine Verlagerung. Im REL ist das Gebiet Schutzmatte als langfristiges Siedlungserweiterungsgebiet für Arbeits- und Gewerbenutzungen vorgesehen (siehe Abbildung 3). Somit entspricht die Erweiterung der Arbeitszone der übergeordneten räumlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Grosswangen und ist somit raumplanerisch zweckmässig.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde Grosswangen

5.4.2 Zonenplan

Der bestehende Betrieb der Kistler Landmaschinen AG befindet sich heute planungsrechtlich in der Weilerzone gemäss Art. 17 des Bau- und Zonenreglements. Die Fläche der vorgesehenen Einzonung auf Parzelle Nr. 553 befindet sich heute in der Reservezone (R), soll im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung aber der Landwirtschaftszone zugeteilt werden bzw. es werden im Rahmen der OP-Gesamtrevision die Reservezonen im Gebiet Schutzmatt aufgehoben. Gemäss «Kontingentslösung» gemäss kantonalem Richtplan ist die Festlegung von künftigen Erweiterungsgebieten nicht zwingend planlich zu fixieren. Die Gemeinde ist – wie im REL festgehalten – nach wie vor der Meinung, dass eine gewerbliche Entwicklung in der Schutzmatte bei Bedarf sinnvoll ist. Da in der Reservezone die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone gelten, liegen die entsprechenden Flächen bereits heute ausserhalb des Baugebietes und eine Zuteilung zur Bauzone entspricht dem genau gleichen planungsrechtlichen Verfahren wie bei Einzonungen aus der Landwirtschaftszone. Somit wird mit der vorliegenden Zonenplanänderung de facto keine Änderung an der intendierten und von der Stimmbevölkerung verabschiedeten revidierten Nutzungsplanung vorgenommen, weshalb die Planbeständigkeit im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung trotz der erneuten Anpassung des Zonenplans gegeben ist.

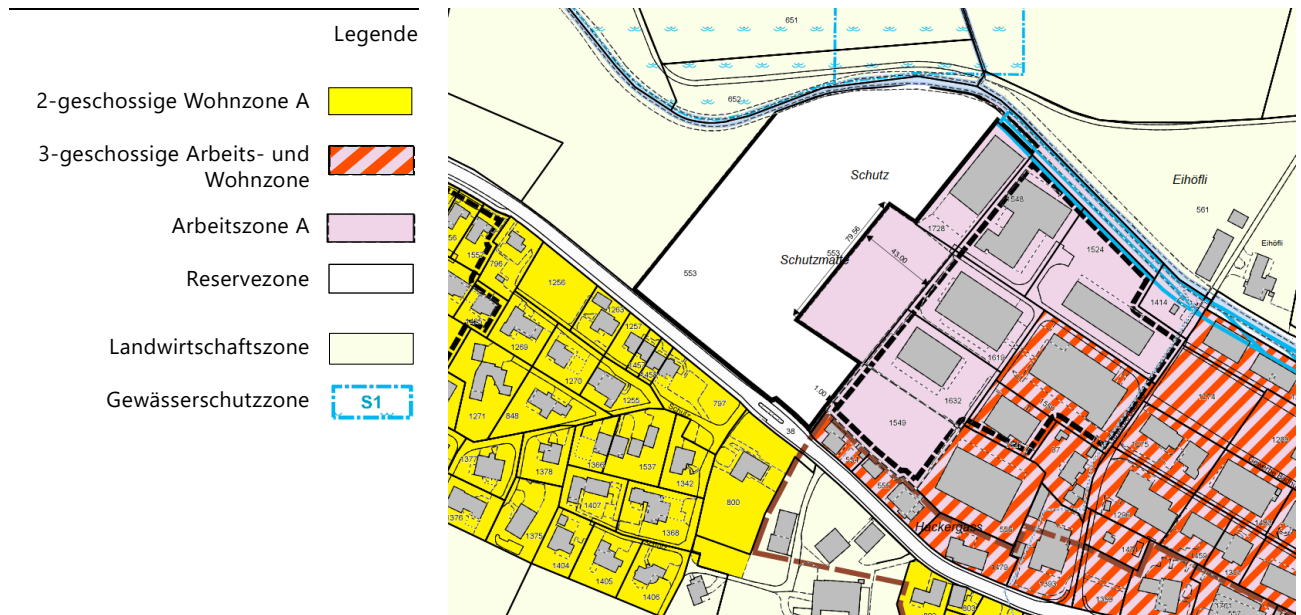


Abbildung 4: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Siedlung der Gemeinde Grosswangen (Entscheid Regierungsrat vom 7. April 2014 mit Nachführungen bis April 2022)

5.4.3 Gefahrenggebiete

Die Gefahrenggebiete gemäss der kantonalen Gefahrenkarte (siehe Abbildung 5) sind im Zonenplan «Arrondierte Gefahrenggebiete» für die Bauzonen heute als verbindliche Gefahrenzonen festgelegt (siehe Abbildung 6). Es werden die Wassergefahren G-WA, G-WB und GW-C ausgewiesen, die an verschiedenen Orten innerhalb des Gemeindegebiets vorkommen. Der Art. 42 des rechtskräftigen Bau- und Zonenreglements (BZR) regelt zusammenfassend die Gefahrenggebiete und Gefahrenstufen und hält in Abs. 4 fest, dass die Bestimmungen des Artikels den Bestimmungen der Zonen gemäss den Zonenplänen Siedlung und Landschaft vorgehen.

Mit der neuen Ortsplanung wechselt die Gemeinde hinsichtlich Gefahren zum «Hinweisemodell», bei dem auf die jeweils aktuelle Gefahrenkarte verwiesen wird.

Das kantonale Geoportal zeigt geringe und mittlere Gefährdung durch Wassergefahren (siehe Abbildung 5). Beide Gefahrenstufen sind nicht Ausschlusskriterien für eine Einzonung. Die dargestellte Situation muss jedenfalls aber mit dem konkreten Baugesuch beurteilt und mit entsprechenden Massnahmen angegangen werden.

Legende	
mittlere Gefährdung (Wasser)	
mittlere Gefährdung (Wasser)	
geringe Gefährdung (Wasser)	

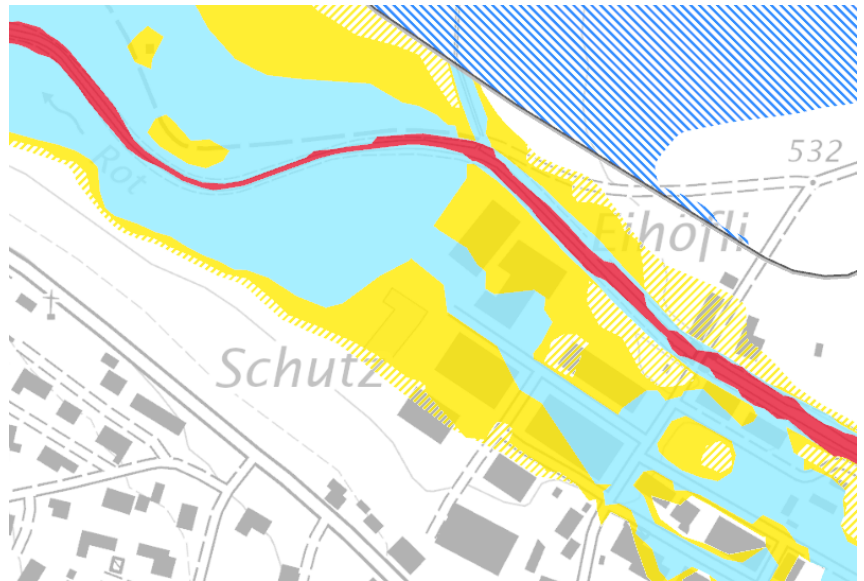


Abbildung 5: Ausschnitt der Gefahrenkarte des Kantons Luzern. Ausser durch Wasser bestehen keine weiteren Gefährdungen | Quelle: Geoportal Kanton Luzern

Legende	
Gefahrengebiet Wasser Schutzhöhe 60cm (G-WA)	
Gefahrengebiet Wasser Schutzhöhe 110cm (G-WB)	
Gefahrengebiet Wasser Schutzhöhe >110cm (G-WC)*	
	
Bauzonen	

*Schutzhöhe beschriftet oder X für Anordnung durch Gemeinderat im Einzelfall

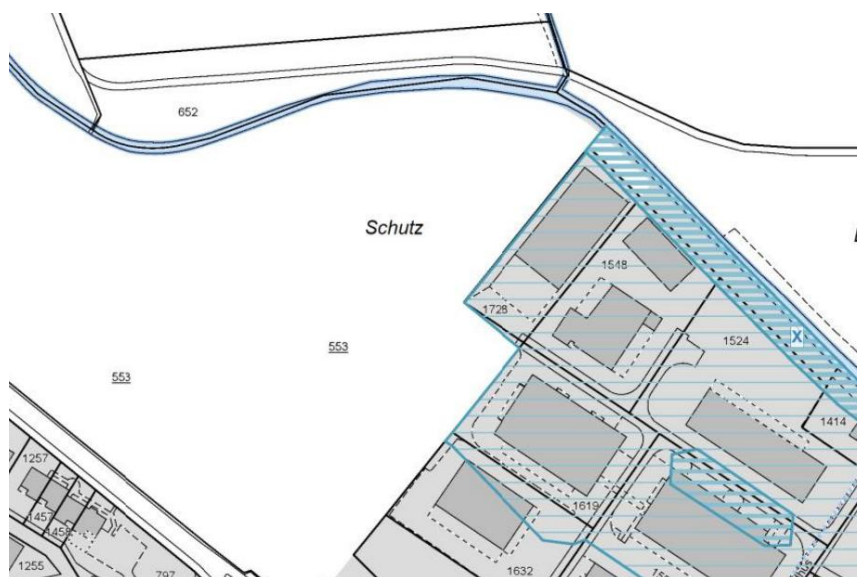


Abbildung 6: Ausschnitt des Plans «Arrondierte Gefahrengebiete» der Gemeinde Grosswangen vom 21.09.2016 | Quelle: Kost & Partner AG

Oberflächenabfluss

Teile der einzuzonenden Flächen sind von teils starken Oberflächenwasserabflüssen betroffen. Es ist in der Verantwortung der Eigentümerschaft, entsprechende Schutzmassnahmen vor Elementarereignissen zu ergreifen. Gemäss SIA-Norm 261/1 ist ein Schutz vor einem sehr seltenen Ereignis anzustreben.

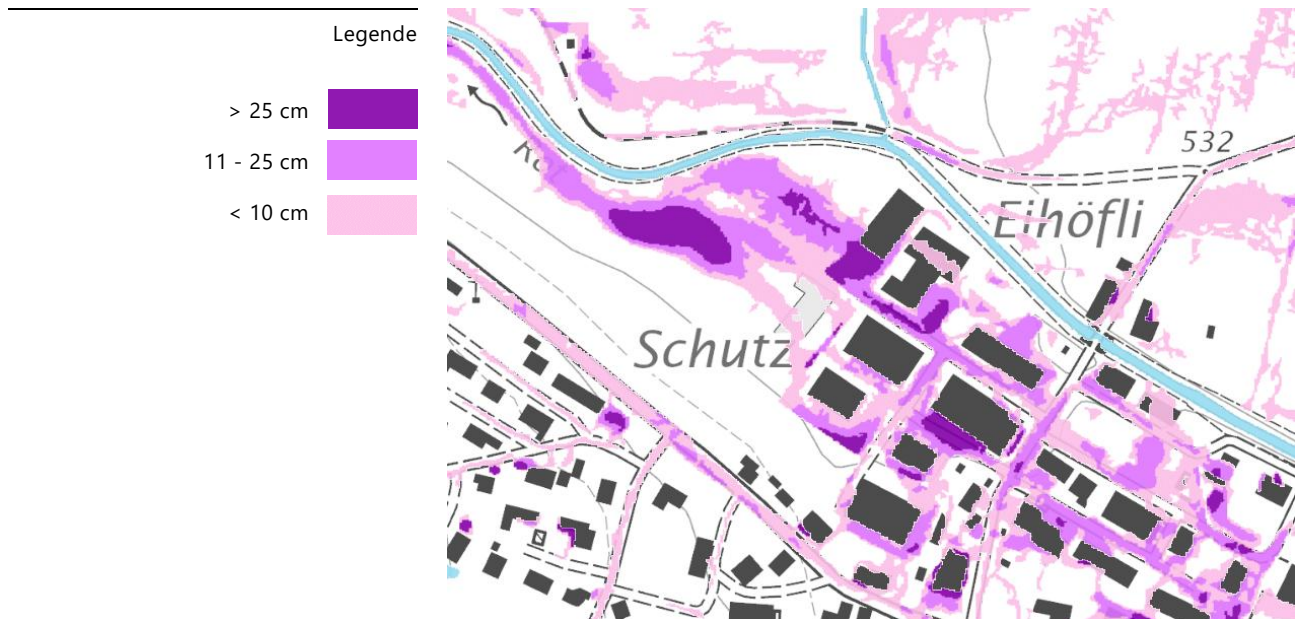


Abbildung 7: Ausschnitt der Oberflächenabflusskarte des Kantons Luzern | Quelle: Geoportal Kanton Luzern

Risikovorsorge / Störfall

Im Sinne der Risikovorsorge werden Gefahrenbereiche um Risikobetrieb oder -anlagen definiert, was dazu dient, Konflikte zwischen Siedlungsentwicklung und technischen Risiken frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten. Gemäss Risikokataster des Kantons Luzern ist das Gebiet Schutzmatte durch keine technischen Gefahren betroffen. Das Thema ist für die vorliegende Zonenplanänderung folglich nicht relevant.

6. Projekt der Betriebserweiterung

Die einzelnen Komponenten und Projektphasen der Betriebserweiterung sowie Fragen zum Verkehr und zur Umgebungsgestaltung werden im Folgenden überblicksartig beschrieben. Details können den beigelegten, orientierenden Dokumenten entnommen werden.

6.1 Businessplan

Die Kistler Landmaschinen AG ist seit über 30 Jahren erfolgreich unterwegs. Seit der Übernahme des Betriebes durch Stefan und Jenny Kistler wurden mehrere neue Geschäftsfelder eröffnet. Das Angebot der Firma umfasst heute folgende fünf Tätigkeiten. Eine zusätzliche Ausweitung des Angebots ist mittelfristig nicht auszuschliessen:

- Verkauf grosser Landmaschinen
- Verkauf Kleingeräte
- Wasserversorgung (verlegen von Trinkwasserleitungen)
- Vermietung von Hebebühnen
- Reinigung Solaranlagen

Vorgesehene Weiterentwicklungen sind:

- Erhalt Landmaschinenbereich, allenfalls Steigerung bei Grossmaschinen, die bisher aus Platzgründen nicht in die Werkstatt passten
- Umsatzsteigerung durch Ausstellungsraum und mehr Werkstattfläche, Einführung von Gerätschaften eines zweiten Herstellers, die aus Konkurrenzgründen nicht im gleichen Gebäude sein dürfen, was zusätzliche Flächen benötigt (siehe Kapitel 7.1).
- Ausbau Lagerbereich für Wasserversorgung mit Ziel einer erhöhten Bereitschaft
- Ausbau Hebebühnenverkauf, Umsatzsteigerung Werkstatt zur Reparatur von Hebebühnen (grosser Platzbedarf für Vorführung und Kalibrierung, am aktuellen Standort nicht vorhanden).
- Erwartete Umsatzsteigerung bei der Solarreinigung, führt auch zu einer besseren Auslastung der Hebebühnen
- Zuwachs Personal

Einzelne dieser Punkte werden im Folgenden näher ausgeführt.

Personal, Soziales

Das Unternehmen beschäftigt derzeit sieben Mitarbeitende in genannten Geschäftsfeldern. Trotz Bedarfs nach weiterem Personal (2 Personen) kann die Belegschaft aufgrund des gegenwärtig vorherrschenden Platzmangels sowohl in der Fläche als auch in der Höhe am Betriebsstandort

Rotegg nicht ausgebaut werden. Steht vergrösserter und besser organisierbarer Raum künftig zur Verfügung, kann der Betrieb auch Kundschaften mit grösseren Maschinen bedienen. So würden mindestens zwei Lehrstellen geschaffen, womit die Kistler AG aktiv etwas gegen den Fachkräftemangel tun kann. Zudem wird derzeit davon ausgegangen, dass im Bereich der Solarreinigung kurzfristig mindestens eine zusätzliche Teilzeitstelle nötig wird. Dies mit Blick auf die Zahl der in den letzten Jahren in Betrieb genommenen Solaranlagen, bei denen in absehbarer Zeit der Service ansteht, um sie weiterhin effizient betreiben zu können (siehe unten). Mittelfristig geht die Kistler AG in diesem Bereich sogar von einer zusätzlichen Vollzeitstelle aus.

Aus Sicht der Arbeitshygiene und aus sozialer Optik ist der aktuelle Betriebsstandort unbefriedigend (siehe Fotos in der Beilage). So gibt es im Aufenthalts- und Pausenraum für die Mitarbeitenden keine Heizung und der Raum dient gleichzeitig als Umkleideraum für die Mitarbeitenden. Zudem muss das Unternehmen heute in diesem Raum auch Gespräche mit Kundschaften abhalten. Dies führt oft dazu, dass die Mitarbeitenden warten müssen, bis sie sich umziehen können. Dies ist der Effizienz des Betriebs abträglich und für die Mitarbeitenden bisweilen belastend (zum Beispiel bei Feierabend).



Abbildung 8: Aktuelle räumliche Verhältnisse auf dem Betriebsgelände. (Aufenthaltsraum, links; das Büro dient auch als Lagerraum für Kleingeräte, rechts).

Fachkräfte, die sich bei der Kistler AG bewerben, äussern sich am aktuellen Standort oft negativ zu diesen und weiteren Punkten. Demnach seien die Räume zu dunkel, die Werkstatt zu klein für modernes, zeitgemässes Arbeiten, im Winter sei es zu kalt und wenn die Heizung läuft, sei es mitunter zu laut und belastend, den ganzen Tag im Betrieb zu arbeiten.² Zudem wird bemängelt, dass an den grösseren Maschinen bei Kälte im Winter und bei Hitze im Sommer draussen gearbeitet werden muss. Dies ist aus Sicht der Kistler AG auch mit Blick auf die Gesundheit der Mitarbeitenden langfristig kein haltbarer Zustand. Das Unternehmen sieht sich

2. Durchgehender, anhaltender und gleichmässiger Lärm – etwa von einem Gerät – kann zu chronischem Stress, Konzentrationsstörungen, Schlafproblemen und langfristig sogar zu Herz-Kreislauf-Erkrankungen führen. Im Gegensatz dazu wirken kurze Lärmemissionen, etwa durch ein Werkzeug, zwar oft intensiver, belasten aber weniger dauerhaft.

insbesondere aus diesen Gründen in der Verantwortung, die Situation nachhaltig zu verbessern, was im konkreten Fall nur in der Arbeits- bzw. Bauzone (Standortevaluation siehe Kapitel 8.2.4) möglich ist.³

Am neuen Standort werden die Räume beheizt bzw. gekühlt sein, es gibt einen Raum für Kundengespräche und einen separaten und entsprechend eingerichteten Aufenthalts- und Pausenraum. Zudem können in Zukunft sämtliche Arbeiten im Gebäude durchgeführt werden.

Solarreinigung

Insbesondere in Gebiete mit viel Industrie und/oder Landwirtschaft ist die Verschmutzung von Solarpanels durch Ablagerungen (Staub, Pollen, Vogelkot) vergleichsweise hoch. Je nach Grad der Verschmutzung kann die Effizienz von Solarpanels gemäss internationalen Studien um bis zu 20% sinken. Für die Produktion erneuerbaren Stroms in der Region sind die professionellen Serviceleistungen der Kistler AG, vor allem für grössere Anlagen, folglich von einiger Bedeutung und von öffentlichem Interesse.

Kundenstamm und Angebot

Der gesamte Kundenstamm der Kistler AG umfasst rund 1'050 Adressen, davon 210 Landwirtschaftsbetriebe aus der näheren Umgebung und der Region. Der Kundenstamm besteht u.a. aus Gewerbebetrieben aus den Branchen Holzbau, Elektrizität, Sanitärwesen, Maler/Gipser sowie aus zahlreichen Privathaushalten aus der Region.

Die Gewerbebetriebe aus dem Kundenstamm fragen vermehrt Hebebühnen nach. Die Kistler AG war diesbezüglich in der Region lange die einzige Anbieterin. Für die Betriebe ist ein flexibles Angebot an Hebebühnen in der Region bzw. in der Nähe betriebswirtschaftlich wichtig. Dies insbesondere, da Einsätze aufgrund der sich verändernden und modernen Gesellschaft und Wirtschaft (Digitalisierung, Flexibilität etc.) heute oft ziemlich kurzfristig geplant werden müssen. Ausserdem schreiben die gesetzlichen Bestimmungen im Bereich Arbeitsschutz heute oft Hebebühnen oder gleichwertige Alternativen vor. Leitern sind oft nicht mehr erlaubt, was die Nachfrage nach solchen Geräten in diversen Branchen mittelfristig noch steigern dürfte.⁴ Das Angebot der Kistler AG stellt folglich ein wichtiges Glied in der regionalen Wertschöpfungskette dar.

Derzeit vermietet die Kistler AG 7 Hebebühnen, rechnet aufgrund der obigen Ausführungen kurz- bis mittelfristig mit einer Aufstockung auf 10 Geräte, wofür die nötigen Abstellflächen (ca. 30 bis 40 m²) geschaffen werden müssen. Dies ist auf dem gegenwärtigen Betriebsareal nicht möglich. Momentan können vermietete Geräte regelmässig nach Gebrauch nicht zurückgebracht werden, da der Platz für deren Lagerung fehlt und müssen andernorts zwischensparkiert werden. Dies widerspricht einer effizienten Flächennutzung.

3. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass in Betrieben gute gesundheitliche Bedingungen für Mitarbeitende herrschen, da so u.a. Krankheits- und Unfallkosten reduziert werden können, was u.a. das Gesundheitssystem (finanziell) entlastet. Siehe dazu auch Fusszeile 2.

4. In der Schweiz schreiben die gesetzlichen Bestimmungen vor, dass Arbeiten in der Höhe nach dem Prinzip der «höchstmöglichen Sicherheit» durchzuführen sind. Laut der Verordnung über die Verhütung von Unfällen und Berufskrankheiten (VUV), der Bauarbeitenverordnung (BauAV) sowie den Richtlinien der Suva (z.B. Richtlinie 44094) sollen Leitern nur dann verwendet werden, wenn eine sichere Alternative wie eine Hebebühne, ein Rollgerüst oder eine feste Arbeitsplattform nicht möglich oder verhältnismässig ist.

Wasserversorgung

Insbesondere für die Leistungserbringung im Rahmen der Wasserversorgung der Gemeinde Grosswangen hat die Kistler AG mittelfristig grossen Flächen und Raumbedarf. So ist gemäss Rahmenvertrag vom 30. April 2019 zwischen der Kistler AG und der Wasserversorgung Grosswangen AG die Bereitstellung eines Maschinen-, Fahrzeug- und Werkzeugpark eine wichtige Grundvoraussetzung für die Zusammenarbeit. Hinzu kommen Lagerflächen für die einzubauenden Materialien (v.a. für kurzfristige Einsätze). Um die behördlichen Vorgaben und Normen einhalten zu können, müssen diese Bereiche von den anderen Betriebseinrichtungen getrennt und separat zugänglich sein (trocken, staubfrei, Schutz vor Sonnenlicht). Um diese und weitere Vorgaben zu erfüllen, hat die Kistler AG folglich einen entsprechenden Raumbedarf, der am gegenwärtigen Standort Rotegg nicht zur Verfügung steht (weitere Details sind dem beigelegten Dokument «Qualifikationsschreiben / Anforderungsdefinition der Wasserversorgung Grosswangen AG vom 6. Dezember 2024 zu entnehmen). Gemäss der Wasserversorgung Grosswangen AG handelt es sich bei den Einsätzen der Kistler AG in vielen Fällen um Notfälle oder kurzfristige Einsätze, weshalb ein ortskundiger Anbieter von hoher Wichtigkeit ist. Somit liegt eine Betriebserweiterung innerhalb der Gemeinde mit Blick auf eine funktionierende Trinkwasserversorgung im öffentlichen Interesse.

Zusammenfassend ist der Betrieb am gegenwärtigen Standort in der geplanten strategischen Weiterentwicklung wegen Platzmangels stark eingeschränkt, was der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung und Aussichten des innovativen Unternehmens abträglich und nicht im Sinne der lokalen und regionalen Wirtschaft ist.

6.2 Geplantes Bauprojekt

Aufgrund der Zonenbestimmungen für die Arbeitszonen gemäss der gesamthaft revidierten Ortsplanung der Gemeinde Grosswangen ist mindestens ein zweigeschossiger Gewerbebau zu realisieren (siehe Kapitel 8.2 und Abbildung 16). Infos zum geplanten Bauprojekt, das diese Bestimmungen erfüllt, sind den beigelegten Plänen der massplan AG vom 22. April zu entnehmen. Eine Übersicht bieten ausserdem die Abbildung 9, Abbildung 10 und Abbildung 11).

Mit dem Projekt wird sichergestellt, dass mindestens 2 vollständig oberirdische Geschosse zu Gewerbebezwecken realisiert und genutzt werden. Die rot gestrichelten Linien zeigen ein mögliches Gebäude, wenn die neue Zonenhöhe von 17.0 m Gesamthöhe realisiert würde. Die Kistler Landmaschinen AG hat auch dargelegt, dass sie beabsichtigt, den Bau statisch so auszugestalten, dass dereinst bei Bedarf darüber hinaus auch noch zusätzliche Geschosse realisiert werden können.

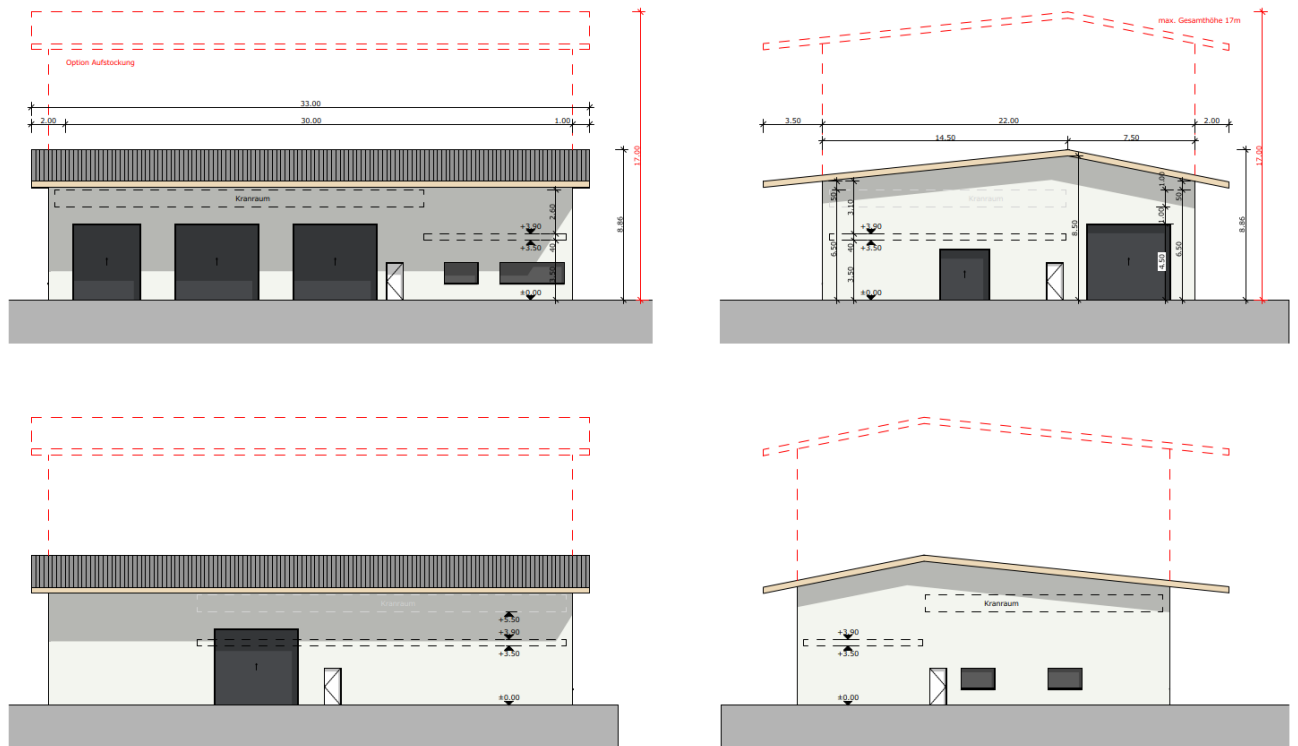


Abbildung 9: Aussenansicht des geplanten zweigeschossigen Gewerbebaus. | Quelle: massplan AG

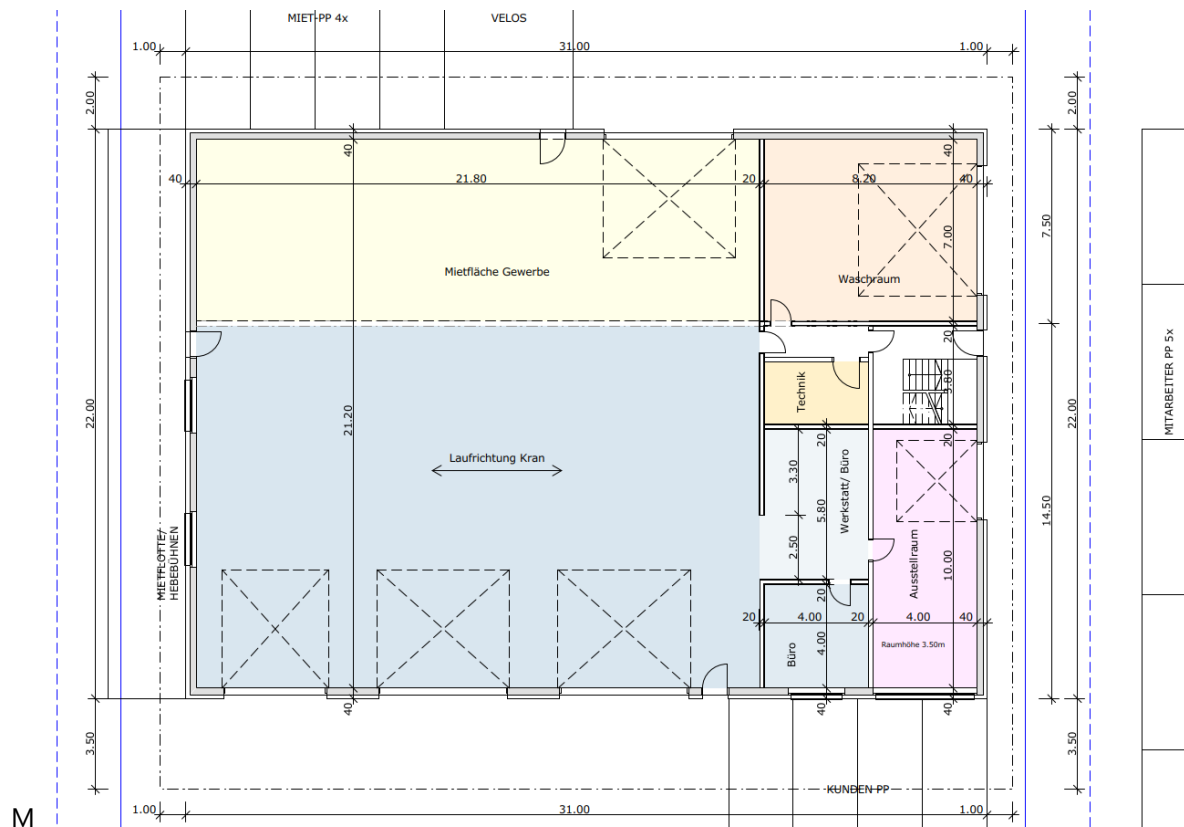


Abbildung 10: Geplante Raumaufteilung Erdgeschoss. | Quelle: massplan AG



Abbildung 11: Geplante Raumaufteilung Obergeschoss.

6.3 Weitervermietung von Gewerbeflächen

Die Pflicht, einen zweigeschossigen Bau zu realisieren, führt für die Kistler AG zu einem höheren finanziellen Aufwand, für die Erstellung von Geschossfläche, die der Betrieb selbst nicht benötigt. Um diesen Aufwand zu stemmen, soll das Obergeschoss deshalb an einen anderen Gewerbebetrieb vermietet werden. Zudem knüpft die Bank die Vergabe der nötigen Hypothek an die Kistler AG an dieses Vorgehen. Entsprechend müssen auch Infrastrukturen im Aussenraum zur Verfügung gestellt werden, die einen konkreten Flächenbedarf haben (siehe Kapitel 8.2.5). Für den eingemieteten Gewerbebetrieb ist neben dem Obergeschoss auch eine Fläche von rund 420 m² im Erdgeschoss vorgesehen (siehe Abbildung 10).

7. Langfristige Entwicklung des Arbeitsgebietes

Wie in Kapitel 5.2 dargelegt, ist das Gebiet Schutzmatte als Siedlungserweiterungsgebiet im kant. Richtplan vorgesehen (Abbildung 15) und es liegt gestützt auf den Gestaltungsplan ein entsprechender Eintrag im genehmigten Erschliessungsrichtplan vor. Im Gebiet gibt es noch Flächen für mindestens eine weitere Betriebserweiterung. Der Gemeinderat geht davon aus, dass bei ausgewiesenem Bedarf auch die Fläche direkt südlich der Rot eingezont und überbaut wird. Gleichzeitig ist er sich bewusst, dass eine darüberhinausgehende Ausdehnung der Bauzone Richtung Nordwesten sowohl raumplanerisch wie auch rechtlich und politisch sowie mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse nicht opportun ist. Der Grundeigentümer möchte die nordwestlichen (entlang der Kantonsstrasse) Teilflächen des Grundstücks Nr. 553 auch langfristig landwirtschaftlich bewirtschaften und lehnt eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in diese Richtung daher dezidiert ab. Zudem stehen die Topografie und die eher engen räumlichen Verhältnisse zwischen der Rot (inkl. Gewässerraum) und der Kantonsstrasse einer sinnvollen Arbeitszonenerweiterung und Erschliessungslösung entgegen. Weiter ist eine komplette bzw. nicht-zweckmässige Bebauung der an die heutige Arbeitszone angrenzenden Flächen aus Sicht des Eigentümers nicht möglich, da ansonsten die Zufahrt mit den grossen Landwirtschaftsmaschinen für die Bewirtschaftung der nordwestlichen Flächen der Parzelle Nr. 553 allenfalls nicht mehr gewährleistet wäre.

7.1 Konkreter Standortentscheid innerhalb Gebiet Schutzmatte

Mit Blick auf die konkrete Fläche der Bauzonenerweiterung wäre diese raumplanerisch grundsätzlich im Norden entlang der Rot sinnvoll (siehe Abbildung 12 und Ausführungen in Kapitel 8.2). Folglich wurden die Möglichkeiten der Betriebserweiterung der Kistler AG an diesem Ort geprüft, aus Gründen der konkreten Raumbedürfnisse für effiziente Betriebsabläufe aber verworfen. Zumal bei der Rot, um die Abläufe zu gewährleisten, aufgrund der «schwierigen» Geometrie der Teilparzelle letztlich mehr Land eingezont werden müsste als am gewählten Standort (geometrische Möglichkeiten zur Anordnung der Gebäude). Das Variantenstudium vom 2. April 2025 der Kistler Landmaschinen AG liegt diesem Bericht bei. Die Hauptgründe für den Verzicht der Realisierung der Betriebserweiterung im nördlichen Bereich lauten wie folgt:

- Das Einfahren der LKWS würden Reparatur- und Einstellungsarbeiten an den Landmaschinen wiederholt stören/unterbrechen (ineffiziente Flächennutzung).

- Das Hauptwerkstattgebäude muss durchfahren und entsprechend platziert werden können. Bei den Varianten 1a bis 1c ist dies nicht möglich, da die Aussenflächen zu verwinkelt sind.
- Der Unterstand der Maschinen muss zu einer Werkstatt umgenutzt und vergrössert werden können (siehe Ausführungen zum Markenvertreter in Kapitel 6.1). Die Maschinen der verschiedenen Marken sollten aus betriebswirtschaftlichen und Überlegungen und hinsichtlich Aspekte des Marketings nicht im gleichen Gebäude ausgestellt werden, da ansonsten die Wiederverkaufsmarge sinkt.⁵ Die Kistler AG müsste in der Folge die Preise für den Endkunden erhöhen, was einen Wettbewerbsnachteil bedeuten würde. Dies wäre der langfristigen Entwicklung des Betriebes und somit der lokalen Wirtschaft abträglich (lokalökonomisch ineffiziente Flächennutzung). Zudem ist der Betrieb mit dem Verkauf einer zweiten Marke unabhängiger von einzelnen Herstellern, was für den langfristigen unternehmerischen Erfolg mitentscheidend ist.⁶

Bei den verworfenen Varianten 1a bis 1c (siehe beigelegtes Dokument) werden folglich 277 m² mehr Fläche verbraucht als bei der gewählten Variante 2. Dies würde den Kaufpreis verteuern und trotzdem nicht mehr Betriebsfläche schaffen als bei der Bestvariante (ineffiziente Flächennutzung). Dies Fläche könnte dereinst bei Bedarf einem weiteren ortsansässigen Betrieb mit weniger flächenintensiver Nutzung dienen.



7.1.1 Mögliche Nutzung nördliche Teilfläche

Der Gemeinderat kommt aufgrund der obigen Ausführungen zum Schluss, dass ein anderer Betrieb mit anderen Betriebsabläufen und Raumbedürfnissen auf der in Abbildung 12 markierten Fläche den Boden effizienter nutzen kann als die Kistler AG. Die Gemeinde erarbeitet derzeit ein kommunales Arbeitszonenmanagement, welches eine zweckmässige Verteilung einzelner Arbeitszonen langfristig sicherstellen soll (vgl. auch Abbildung 3). Dies ist raumplanerisch sinnvoll und somit sehr zu begrüßen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass es Bedarf für diese Fläche ergeben und man einen geeigneten Betrieb finden wird. Folglich unterstützt auch der Gemeinderat die Betriebserweiterung der Kistler AG aus einer langfristigen Perspektive auf der vorgesehenen Fläche.

8. Interessenabwägung Beanspruchung Fruchtfolgeflächen FFF

8.1 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Gutachten der Vogt Planer AG (Entwurf vom 5. Mai 2025) handelt es sich bei der einzuzonenden Fläche um 100% Fruchtfolgeflächen (FFF).

Die Fruchtfolgeflächen auf dem Grundstück Nr. 553 sind gemäss § 39c Abs. 3 PBG besonders geschützt. Diese Bestimmungen wurden in Form eines Gegenvorschlags zur kantonalen Kulturlandinitiative, dem von der Stimmbevölkerung am 29. November 2020 zugestimmt wurde, ins PBG eingefügt. Der Schutz von FFF ist demnach von hohem öffentlichem/politischem Interesse. Gemäss dieser Bestimmung dürfen FFF nur beansprucht werden, sofern die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 sinngemäss erfüllt sind. Wie in den vorangehenden Abschnitten dargelegt, ist dies der Fall. Ausserdem sind sie im entsprechenden Umfang zu kompensieren. Die Richtlinien zur Beanspruchung von FFF wurden vom Regierungsrat per 1. Januar 2024 weiter konkretisiert (weitere Ausführungen finden sich in Kapitel 8.2).

Nach Art. 3, Abs. 4, lit. a und b der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) ist die nötige FFF-Kompensation von knapp 3'900 m² auf zwei Arten möglich: «Durch Rückzonung von nicht überbautem Land mit der Qualität von FFF in die Landwirtschaftszone oder durch die Schaffung neuer Fruchtfolgeflächen durch Verbesserung degradierter Böden, namentlich durch die Wiederverwertung des Bodenmaterials aus den beanspruchten Böden.»

Da die Rückzonung eingezonter Flächen nicht realistisch erscheint bzw. mit grossem planerischem Aufwand sowie diversen Unsicherheiten verbunden wäre (u.a. Eigentumsverhältnisse, Planbeständigkeit der revidierten Ortsplanung Grosswangen), soll die Kompensation durch die Schaffung neuer FFF erfolgen.

Im Gebiet «Sandmatt» der Gemeinde Wauwil werden auf den Parzellen Nrn. 334 und 327 (GB Wauwil) durch eine private Grundeigentümerin anthropogen beeinträchtigte Böden aufgewertet. Entsprechende Vorgehenskonzepte und Baugesuche wurden dafür beim Kanton eingereicht und bewilligt. Die vertragliche Vereinbarung des Kompensationsprojekts zwischen der Kistler AG und der Grundeigentümerin genannter Parzellen vom 7. Mai 2025 findet sich in den beiliegenden orientierenden Unterlagen.

FFF-Kompensation Erschliessungsstrasse

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden für die Erschliessung der Nachbarparzelle Nr. 1776 (Betriebserweiterung Stefan Marti Garten AG) rund 45 m² FFF in die Bauzone (Verkehrszone) überführt (siehe Abbildung 13 und Abbildung 14. Dabei handelt es sich um

«Bagatelldflächen», für die keine FFF-Kompensation nötig ist. Weil mit der vorliegend geplanten Erweiterung der Bauzone auch die Erschliessungsstrasse ausgebaut bzw. Richtung Nordwesten verlängert wird, beansprucht die Strasse auf Parzelle Nr. 553 künftig zusätzliche 287 m² FFF. Diese beanspruchten FFF sind im Rahmen des FFF-Kompensationsprojekts zu kompensieren. Die FFF-Kompensation gemäss Abnahmevertrag umfasst folglich gut 3'900 m².

Legende

Arbeitszone 1 (Ar-1) 

Landwirtschaftszone 

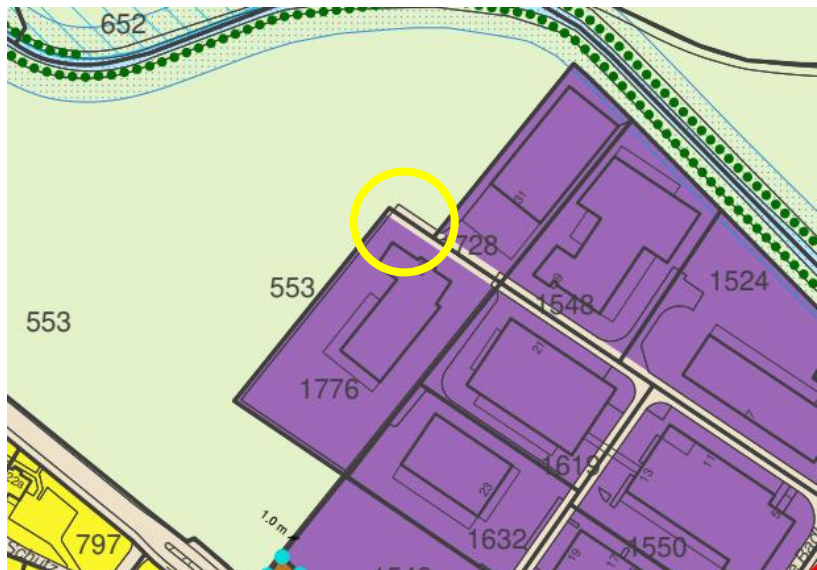


Abbildung 13: Erweiterung der Bauzone um 46m² zur Erschliessung der Parzelle Nr. 1776 (GB Grosswangen) im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (Stand öffentliche Auflage).

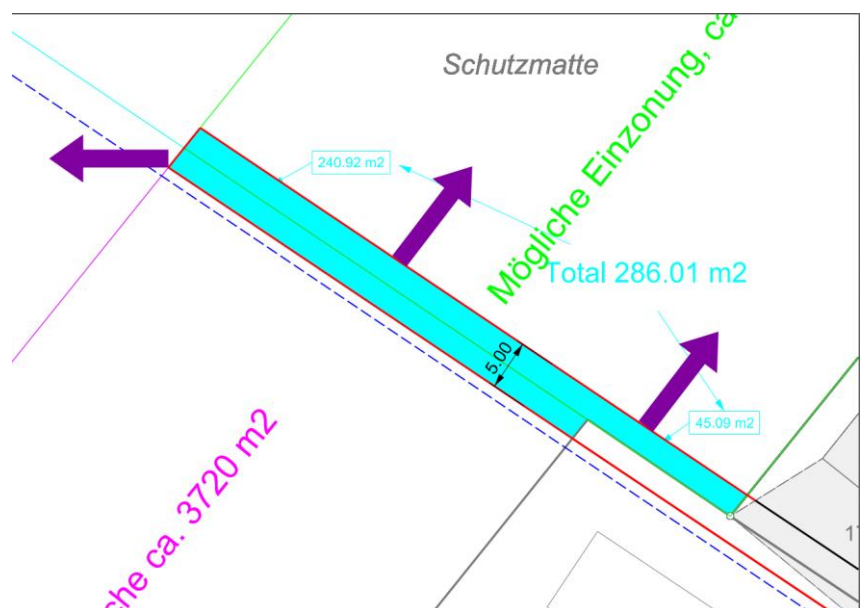


Abbildung 14: Künftige Fläche der Verkehrszone

8.2 Erhalt des Kulturlandes gemäss § 39a PBG

8.2.1 Kantonaler Richtplan und RPB (§ 39a, Abs. 3 lit. a)

Einzonungen von Kulturland in die Bauzone müssen gemäss PBG den bundesrechtlichen Vorgaben (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan entsprechen. Die einzuzonende Fläche liegt innerhalb des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebiet bzw. ist als Reservezone zur Siedlungserweiterung festgelegt (siehe auch Kapitel 5.4.1) und ist folglich richtplankonform.

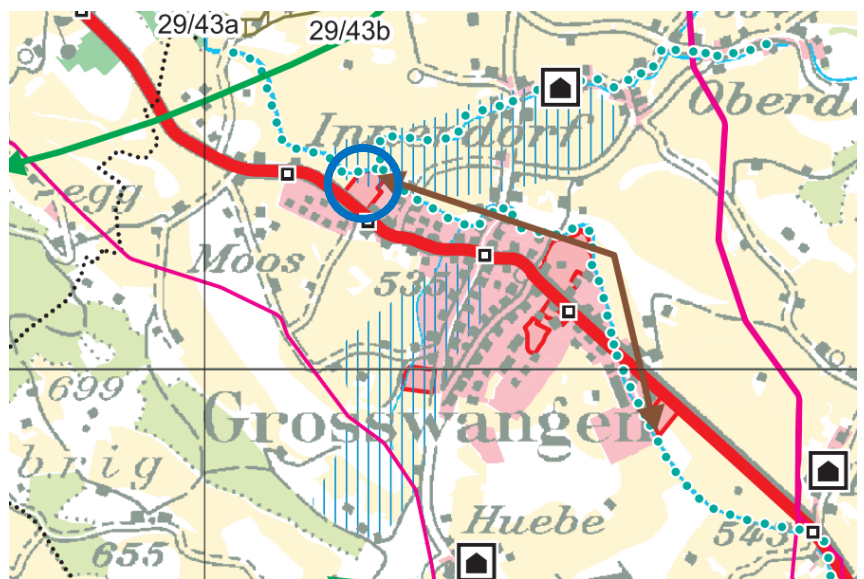


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan. Das Gebiet Schutzmatte ist als Siedlungsgebiet bzw. als Siedlungserweiterungsgebiet eingetragen. | Quelle: Richtplankarte Kanton Luzern

8.2.2 Bodennutzung (§ 39a, Abs.3, lit. b und c)

Die von der Kistler AG beanspruchte Fläche ist mit Blick auf die Erhaltung des Kulturlandes so klein wie möglich gehalten (Kompensation FFF). Den Bestimmungen zum Natur- und Landschaftsschutz wird durch die Zonenrandbepflanzung parallel bzw. entlang der nordwestlichen Fassade des geplanten Neubaus Rechnung getragen. Charakter, Landschafts- und Siedlungsbild werden durch die Betriebserweiterung kaum wahrnehmbar verändert, da sich die Fläche innerhalb der bereits dicht bebauten Landschaftskammer befindet, die durch die Uferbestockung der Rot von der nördlich gelegenen Landschaftskammer getrennt wird. Somit ist der gewählte Standort zur Erweiterung der Arbeitszone mit Blick auf das Landschaftsbild innerhalb der Gemeinde Grosswangen sehr gut geeignet. Eine

Erweiterung der Bauzone bspw. im Gebiet Mooshof würde das Landschaftsbild viel stärker beeinträchtigen.

Da davon auszugehen ist, dass nordöstlich (Richtung Rot) der einzuzonenden Fläche mittelfristig ebenfalls die Bauzone erweitert werden kann (vgl. Kapitel 7 und Abbildung 12), wird dort auf eine Zonenrandbepflanzung verzichtet. Überdies befinden sich dort die für eine sinnvolle Weiterentwicklung des Arbeitsgebietes nötigen Verkehrsflächen. Die Uferbestockung übernimmt diese Aufgabe auf natürliche Weise. Bei der Einzonung handelt es sich weiter um eine Arrondierung der Bauzone, weshalb zwar Kulturland beansprucht, aber nicht zerschnitten wird.

8.2.3 Verdichtung (§ 39a, Abs. 3, lit. d)

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Grosswangen für die Arbeitszonen in den neuen Art. 8, 10 und 23 des BZR bereits in der Grundordnung Vorgaben bzgl. Qualität und Gestaltung von Aussenräumen festgesetzt. Entsprechende Massnahmen sind auf den betroffenen Flächen folglich unabhängig des vorliegenden Betriebserweiterungskonzepts vorzunehmen und ökologisch wertvolle Freiräume gemäss PBG ohnehin zu realisieren. Im Nordosten des geplanten Gebäudes ist dafür u.a. ein mit Bäumen begrünter Aufenthaltsbereich für die Mitarbeitenden geplant (siehe Machbarkeitsstudie der Massplan AG vom 22. April 2025). Darüber hinaus stellt der Grundeigentümer der Landwirtschaftsfläche in Aussicht, dass mit dem beabsichtigten Wechsel des Bewirtschafters (in ca. 1 Jahr) eine Extensivierung mit einer Erweiterung der ökologischen Ausgleichsfläche auf dem Bord zwischen Arbeitsgebiet und Kantonsstrasse geprüft wird.

Ebenfalls bereits in der Grundordnung wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Grosswangen im neuen Art. 16 Mindestnutzungen für die Arbeitszonen festgeschrieben. Demnach sind mindestens zwei vollständig oberirdische gewerblich genutzte Geschosse zu realisieren. Damit zielt der Gemeinderat gemäss Erläuterungen zur Überarbeitung des BZR auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. Insbesondere in den Arbeitszonen, die in Grosswangen nur noch sehr bedingt erweitert werden können, erachtet der Gemeinderat dies als ein «Gebot der Stunde». Stark flächenverbrauchende, eingeschossige Gewerbe- und Verkaufsgebäude sind damit neu nicht mehr möglich. Details zum geplanten zweigeschossigen Neubau mit Statik für weitere Geschosse sowie zur vorgesehenen Nutzung sind Kapitel 6.2 zu entnehmen.

Art. 16 Mindestnutzungen

In den Arbeitszonen sind Neu- und Ersatzbauten mit mindestens zwei vollständig oberirdisch gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren. Einstellhallen für Personenwagen gelten nicht als solches Geschoss. Die Gemeinde kann folgende Ausnahmen zulassen

- a. für betriebsbedingte Anforderungen, insbesondere, wenn durch benötigte Geschosshöhen ansonsten die Gesamthöhe gemäss Art. 24 BZR überschritten würde oder statisch der Aufbau von weiteren Geschossen einen unverhältnismässigen Aufwand bedeutet,
- b. für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort,
- c. für zeitlich befristete Nutzungen sowie
- d. für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Die Festlegung von Mindestnutzungen in den Arbeitszonen zielt auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. Gerade in den Arbeitszonen, die aktuell kaum mehr vergrössert werden können, ist das ein Gebot der Stunde. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens zwei oberirdisch gewerblich genutzte Geschosse zu realisieren. Stark flächenverbrauchende, eingeschossige Gewerbe- und Verkaufsgebäude sind damit neu nicht mehr möglich.

Abbildung 16: Bestimmungen zur Flächennutzung in der Arbeitszone gemäss neuem BZR mit Erläuterungen (Stand öffentliche Auflage).

8.2.4 Interessenabwägung (§ 39a, Abs. 3, lit. e)

Die Kistler Landmaschinen AG bedient zahlreiche Kundschaften in der Umgebung Grosswagens. Dazu gehören u.a. diverse ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe, die ihre Maschinen durch Kistler reparieren lassen. Der Gewerbebetrieb ist für die regionale und lokale landwirtschaftliche Produktion (wichtiges öffentliches Interesse gemäss Richtlinie FFF des Kantons Luzern) somit von einiger Bedeutung. Mit seinem Angebot in der Gemeinde Grosswangen ermöglicht der Betrieb für die lokale Kundschaft kurze Wege, was zu Effizienz in der lokalen Wirtschaft und bei der Bewirtschaftung des Kulturlandes führt und auch mit Blick auf ökologische Aspekte (u.a. weniger Emissionen des Verkehrs) erwünscht ist und erhalten bleiben soll.

Ausserdem übernimmt die Kistler AG für die Gemeinde Grosswangen wichtige Aufgaben im Bereich der Wasserversorgung (hohes öffentliches Interesse, siehe Kapitel 6.1). Eine Verlagerung des Betriebes an einen weiter entfernten Standort ist folglich nicht opportun (Bereitschaftsdienst) und würde ebenfalls zu unnötigen Fahrten führen. Mit der Verlegung ins Gebiet Schutzmatte ist der Betrieb künftig näher am Dorfkern und befindet sich dannzumal direkt am Rand des Siedlungsgebietes.

Prüfung Alternativstandorte

Grundsätzlich ist eine regionale Verlagerung des Betriebs auf eine freie Fläche in der Arbeits- oder Gewerbezone z.B. in Willisau (in Buttisholz und Ettiswil sind keine bestehenden freie Flächen im benötigten Umfang vorhanden) also nicht opportun und würde somit zum Verlust eines wichtigen Puzzlestücks in der lokalen Wertschöpfungskette und der landwirtschaftlichen Produktion führen (vgl. Kapitel 6.1). Die Kundschaft der Kistler AG ist auf kurze Wege angewiesen, um selbst effizient produzieren zu können. Kurze Wege bedeuten auch weniger Emissionen beim Verkehr. Bei einer Verlagerung der Kistler AG in etwas weiter entfernte

Arbeitszonen bestünde jedoch die Gefahr, dass der Betrieb Teile ihrer Kundschaft verlöre. Deshalb wurde keine Überprüfung dieser und weiterer Standorte vorgenommen.

Hinzu kommt, dass in Grosswangen sämtliche Arbeitszonen fast vollständig von Fruchtfolgeflächen (FFF) umgeben sind (siehe Abbildung 17) und eine Erweiterung dieser Zonen ohne Beanspruchung von FFF ohnehin fast komplett ausgeschlossen ist.

Überdies existieren mit dem Erschliessungsrichtplan und dem Gestaltungsplan aus dem Jahr 2001 für das Gebiet Schutzmatte (siehe Kapitel 8.2.5) bereits gute Grundlagen (siehe Beilage Entwicklungskonzept Schutzmatte der PlanQuadrat AG vom 7. April 2025), die eine sinnvolle Weiterentwicklung der Arbeitszone an diesem Ort ermöglichen.

Parzelle Nr. 1034

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass der gewählte neue Standort der Kistler AG auf Parzelle Nr. 553 nicht dem Wunschstandort für die Betriebserweiterung aus Sicht des Betriebes gemäss der vorgenommenen Standortevaluation entspricht. Dieser hätte sich auf der Parzelle Nr. 1034 (GB Grosswangen) am südlichen Ortseingang befunden (siehe roter Kreis in Abbildung 17). Die Fläche ist heute der Zone Übriges Gebiet (ÜG) zugeteilt und wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in die Landwirtschaftszone überführt. Es handelt sich ebenfalls um FFF. Die Grundeigentümerschaft ist allerdings nicht bereit, der Kistler AG die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen.

Parzelle Nr. 1453

Eine leere Fläche gibt es weiter auf der Parzelle Nr. 1453. Das Grundstück befindet sich in der Mischzone, ist ideal erschlossen und wäre somit im Grundsatz gut geeignet. Die Fläche ist mit lediglich 1'006 m² aber deutlich zu klein hinsichtlich des Flächenbedarfs (u.a. Rangier- und Abstellflächen, siehe Abbildung 19 und Kapitel 8.2.5) und somit nicht opportun.

Parzelle Nr. 1274

Die Parzelle liegt im Arbeitsgebiet Schutzmatte in der Mischzone und weist eine grosse, leere Fläche auf. Installationen sind nur entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden. Das Grundstück gehört dem Zelthersteller «Orgatent AG», der seinen Firmensitz im Arbeitsgebiet hat. Die Fläche wird im Betriebsalltag als Umschlagplatz genutzt und ist somit für den Betrieb des Unternehmens nötig. Sie steht deshalb für die Kistler AG nicht zur Verfügung, obwohl sie aus Sicht des Gemeinderates und der Kistler AG ganz grundsätzlich geeignet wäre. Ausserdem beträgt die nutzbare Parzellenfläche (ohne Strassen) nur rund 1'500 m² und ist für den Betrieb der Kistler AG folglich nicht opportun.

Parzelle Nr. 1702

Auch dieses Grundstück weist eine unbebaute Fläche innerhalb des Arbeitsgebietes auf und wäre deshalb aus Sicht des Gemeinderates und der Kistler AG eigentlich gut geeignet. Aus ähnlichen Gründen sowie wegen der zu geringen Fläche von 2'370 m² steht aber auch diese Fläche nicht zur Verfügung.

Parzelle Nr. 1289

Die Parzelle liegt ebenfalls im Arbeitsgebiet Schutzmatte in der Mischzone und ist ebenfalls unbebaut. Vor der Verlegung des

Gartenbaubetriebes Stefan Marti auf die Parzelle Nr. 1776 diene sie dem Betrieb als Aussenplatz. Für die Kistler AG ist indes auch dieses Grundstück klar zu klein. Ohne die Strassen beträgt die Nutzfläche ca. 1'600 m². Für den Gemeinderat ist zudem klar, dass wegen der Lärmemissionen der Kistler AG deren Betrieb zu nahe an den bestehenden Wohnhäusern zu liegen käme. Da der Gartenbaubetrieb naturgemäss weniger Lärmemissionen verursacht, konnte er diese Fläche hingegen nutzen. In einer politischen Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung der verschiedenen lokalen Interessen kam der Gemeinderat somit zum Schluss, die Verlagerung der Kistler AG auf das Grundstück Nr. 1289 nicht zu unterstützen und einen besser geeigneten Ort zu finden. Die Grundeigentümerschaft hat zudem kein Interesse am Verkauf des Grundstücks.

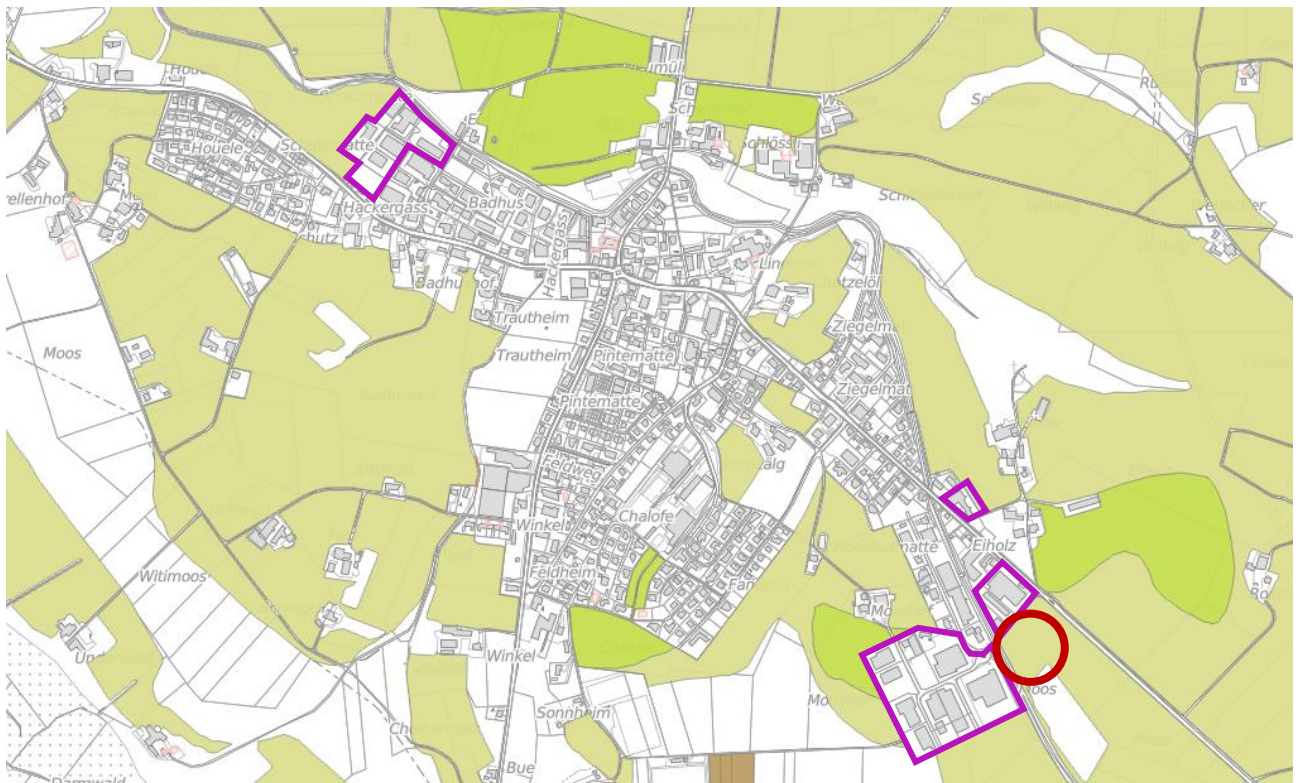


Abbildung 17: Das Siedlungsgebiet Grosswagens ist fast vollständig von Fruchtfolgeflächen (grün und hellgrün) umgeben. Die Arbeitszonen sind violett umrandet. Der eigentliche Wunschstandort für die Betriebserweiterung ist rot umkreist | Quelle: Geoportal Kanton Luzern

8.2.5 Würdigung des gewählten Standortes

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 8.2.2 lässt sich aufgrund dieser Ausführungen folgendes festhalten: Die Erweiterung der Bauzone auf der Parzelle Nr. 553 stellt nach einer näheren Prüfung verschiedener weiterer Standorte innerhalb der Bauzone derzeit die einzige planerisch und betrieblich sinnvolle Möglichkeit dar, die für die Kistler AG betriebswirtschaftlich nötig Betriebserweiterung innerhalb der Gemeinde Grosswangen und somit in der Nähe ihrer Kundschaft sowie insbesondere

zeitnah umzusetzen. Gemäss der Richtlinie zur Beanspruchung von FFF des Kantons Luzern muss ein Ausweichen auf Flächen ohne FFF-Qualität «unmöglich oder unzumutbar» sein. Mit Blick auf den zeitlichen Horizont, innerhalb dessen die Betriebserweiterung betriebswirtschaftlich erfolgen muss, ist ein Ausweichen auf einen anderen als den gewählten Standort schlicht unmöglich, wie obige Ausführungen deutlich aufzeigen. Selbstverständlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass in absehbarer Zeit Flächen in der Bauzone oder ohne FFF-Qualität in Grosswangen oder der unmittelbaren Umgebung frei würden, die für die Kistler AG infrage kommen. Allerdings kann weder der Betrieb zuwarten noch der Gemeinderat innert nützlicher Frist Alternativen anbieten.

Der gewählte Standort auf Parzelle Nr. 553 bildet somit das Resultat bzw. die Kompromisslösung aus zeitlichen, betriebsökonomischen, regionalwirtschaftlichen, geologischen, agronomischen und politischen Opportunitäten der Gemeinde Grosswangen.

8.3 Erschliessung, Logistik und Rangierflächen

In ihrem Rückweisungsschreiben vom 19. Februar 2025 zur damaligen Vorabklärung hielt die Dienststelle rawi fest, dass insbesondere mit Blick auf die Erschliessung der einzuzonenden Flächen eine Gesamtbetrachtung des Gebietes Schutzmatte vorzunehmen ist.

Erschliessungskonzept und Gestaltungsplan

Für das Gebiet Schutzmatte wurde bereits 2001 ein Gestaltungsplan verabschiedet, der auch die Erschliessung behandelt. 2006 wurde diese mit dem Erschliessungsrichtplan u.a. für das betroffene Gebiet im Nordwesten präzisiert und die künftige Erschliessung geregelt. Der Erschliessungsrichtplan bleibt nach wie vor gültig und nach einer näheren Betrachtung weiterhin stimmig. Die Erschliessungslösung der erweiterten Bauzone orientiert sich folglich an diesen Grundlagen (siehe Beilagen). Somit ist bereits jetzt sichergestellt, dass die Arbeitszone im Gebiet raumplanerisch zweckmässig erweitert werden kann, sollte sich weiterer Bedarf ergeben (siehe Kapitel 7).

Ver- und Entsorgung

In den Grundlagen von 2001 und 2006 ist auch die Ver- und Entsorgung bereits festgelegt. Das geplante neue Betriebsareal sowie allfällige weitere neue Bauzonen (siehe Abbildung 12) können direkt an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

ÖV-Erschliessung

Der im Erschliessungsrichtplan von 2006 eingezeichnete Fussweg zwischen dem Gebiet Schutzmatte und der Bushaltestelle wird derzeit realisiert. Somit liegt die Bushaltestelle Schutz zu Fuss künftig lediglich 190 m vom neuen Betriebsgelände der Kistler AG entfernt. Insbesondere die Mitarbeitenden haben so die Möglichkeit, bequem mit dem ÖV anzureisen.

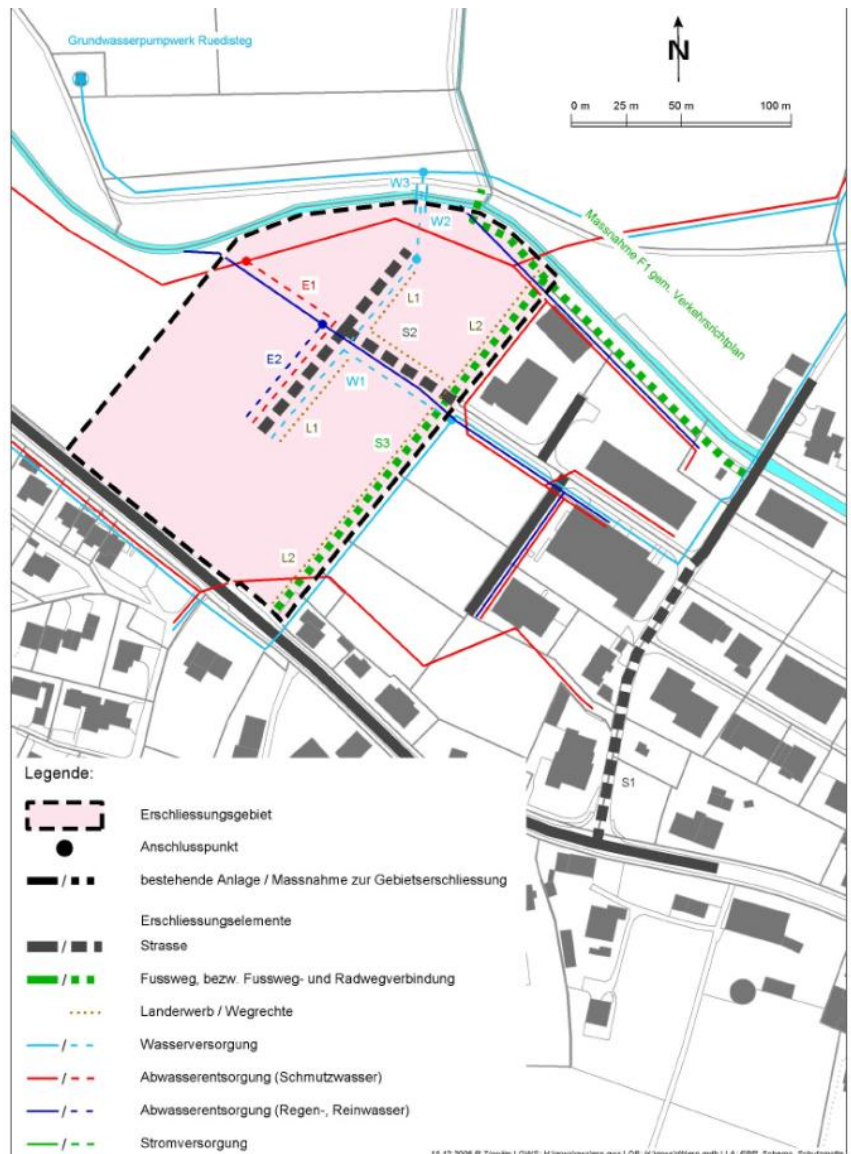


Abbildung 18: Rechtsgültiger Erschliessungsrichtplan für das Gebiet Schutzmatte.

Parkplatzangebot

Für den Betrieb sind insgesamt 13 Parkfelder für Autos vorgesehen. 5 davon für die Mitarbeitenden der Kistler AG, deren 4 für die Kundschaft. Für die Kundenbesuche werden pro Woche ca. 10 PWs erwartet. Der Bedarf an Kundenparkplätzen basiert auf Erfahrungen in den letzten Jahren am heutigen Betriebsstandort. Damit die von der Kistler AG nicht gebrauchten Gewerbeflächen vermietet werden können, sind für diese weitere 4 Parkplätze geplant. Zudem gibt es Platz für das Abstellen von Velos. Diese Fläche soll mit einem sickerfähigen Belag versehen werden. Aufgrund dieses Verkehrsaufkommens ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs im Gebiet zu rechnen, welches Auswirkungen auf die Funktionalität und die Kapazität der Verkehrsinfrastruktur im Gebiet hat. Auch die Einfahrt in die Kantonsstrasse wird durch die Erweiterung der Arbeitszone nur unwesentlich stärker beansprucht.

Versiegelte und unversiegelte Flächen

In der Machbarkeitsstudie der massplan AG vom 22. April 2025 sind die möglichen versiegelten und unversiegelten Flächen dargestellt (siehe Abbildung 19). Das Ausmass der versiegelten Flächen ist so klein wie möglich. Eine weitere Verkleinerung der versiegelten Flächen als auf dem Plan dargestellt, ist nicht möglich, auch wenn dies aus Sicht der Kistler AG und des Grundeigentümers wünschenswert wäre. Dennoch werden - stufengerecht mit dem Baugesuch - allfällige weitere entsiegelte Flächen geprüft. Die Ausdehnung der versiegelten Flächen hat folgende Gründe:

- Die teils sehr schweren Maschinen wie die Hebebühnen benötigen einen festen Untergrund. Die versiegelte Fläche richtet sich nach dem Platzbedarf der künftigen Zahl dieser Geräte (7 – 10) auf dem Betriebsareal.
- Die Betriebsabläufe der Kistler AG (u.a. rangieren auf dem Areal) brauchen genügend befestigten Untergrund.
- Je nach Art des Mieters der nicht benötigten Gewerbeflächen sind ebenfalls genügend grosse befestigte Flächen nötig. Es ist sinnvoll, diese gleich im Rahmen des Bauprojektes zu realisieren. Ein Mieter braucht u.a. eine eigene (befestigte) Zufahrt mit einem separaten Tor im Gebäude und muss diese Flächen gemäss Bedarf jederzeit adäquat nutzen können und es darf zu keinen räumlichen «Konflikten» zwischen den beiden Betrieben kommen, die die Betriebsabläufe stören könnten. Eine ausreichende versiegelte Fläche stellt somit eine effiziente und wenn nötig flexible Nutzung des Bodens sicher (vgl. Kapitel 8.2).

Rangier- und Abstellflächen

Pro Woche erwartet der Betrieb ca. 10 bis 15 Maschinen, die von Kundschaften zur Reparatur/Unterhalt gebracht werden. Für die Erledigung dieser Arbeiten sowie zum Abstellen der Maschinen sind entsprechende Flächen notwendig, um die Betriebsabläufe sicherstellen zu können (effiziente Flächennutzung).

Von den einzuzonenden knapp 3'900 m² werden folglich 794 m² der Ausenfläche unversiegelt bleiben und mit sicherfähigen Belägen versehen. Dazu gehören u.a. sämtliche Auto- und Veloparkplätze und die Abstellflächen für die Hebebühnen (siehe Abbildung 19). Die mit Asphalt versehene Fläche auf dem künftigen Betriebsareal soll demnach 1'981 m² betragen. Hinzu kommen die Flächen zur Erweiterung der Erschliessungsstrasse (siehe Abbildung 14). Deren 932 m² sind mit Bauten bedeckt.

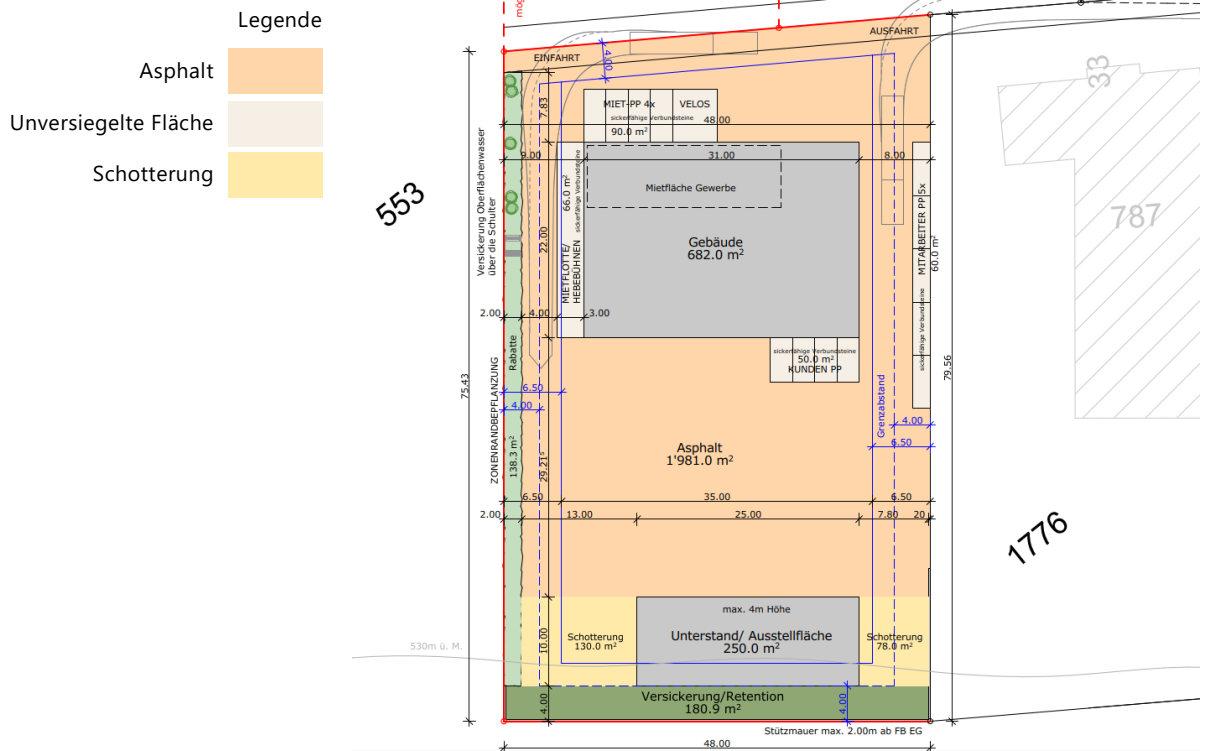


Abbildung 19: Flächenverteilung auf dem geplanten Betriebsareal. | Quelle: massplan AG

9. Anpassungen im Zonenplan: Erweiterung Arbeitszone A resp. Arbeitszone 1 und der Verkehrszone Ve auf Parz. Nr. 553

Die vorliegende Teilrevision «Kistler» erfolgt parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Diese lag ab Mai 2025 öffentlich auf und gilt im Sinne einer Planungszone gleichzeitig mit der aktuell noch gültige Ortsplanung (die jeweils «härtere» Bestimmung gilt).

Es ist zur Zeit davon auszugehen, dass die vorliegende Teilrevision «Kistler» **vor** der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt wird und darum auch **vor** der Gesamtrevision durch den Regierungsrat genehmigt werden kann. Die Einzonung erfolgt darum formell in die heute noch gültige Arbeitszone A gemäss Art. 12 des aktuell gültigen Bau- und Zonenreglements (BZR).

Mit Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Arbeitszone A künftig der Arbeitszone 1 gemäss Art. 23 BZR_{neu} zugewiesen sein. Anstelle der bisherigen Höhenbeschränkung von 540 m.ü.M. gilt dann eine höhere Gesamthöhe 1 und 2 von 17.0 m.

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung betrifft den Zonenplan «Siedlung» der Gemeinde Grosswangen. Die erweiterte Arbeitszone A umfasst eine Teilfläche der Parzelle Nr. 553 (GB Grosswangen) im Umfang von rund 3'600 m². Gegenwärtig befinden sich diese Flächen in der Reservezone, werden indes im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Landwirtschaftszone zugeteilt. Letztlich werden die Flächen also von der Landwirtschafts- in die Bauzone überführt bzw. eingezont.

Für die Erschliessung der neuen Arbeitszone wird Richtung Nordwesten - vorausschauend zur Gesamtrevision der Ortsplanung - für die zu erweiternde Erschliessungsstrasse eine Verkehrszone gemäss § 52 PBG im Umfang von 286 m² eingezont. Damit werden auch die Voraussetzungen für die Erschliessung weiterer Flächen für künftige Arbeitsnutzungen geschaffen (siehe Kapitel 7).

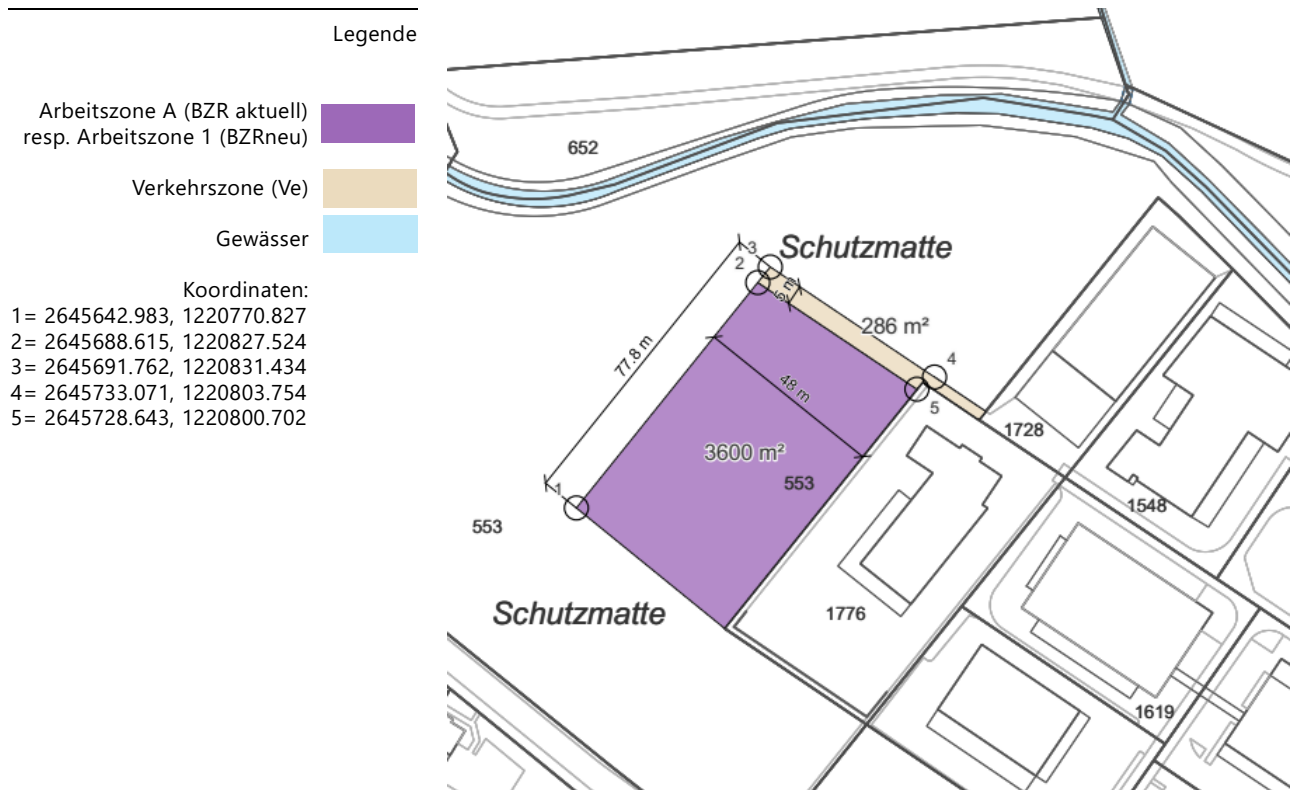


Abbildung 20: Anpassung Zonenplan auf der Parzelle Nr. 553 (GB Grosswangen mit Einzonung von und 3'600 m² in die Arbeitszone A (gemäss aktuellem BZR) resp. Arbeitszone 1 (gemäss künftigem BZR der Gesamtrevision).

10. Mehrwertausgleich

10.1 Grundsätzliches

Der Mehrwertausgleich trat am 1. Januar 2018 mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft. Mit § 105 ff PBG sieht der Mehrwertausgleich vor, dass Grundeigentümerschaften eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe gemäss § 105b PBG 20 % des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 (Einzonung), respektive CHF 100'000 (Auf- und Umzonung) anfällt. Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone) (Mehrwert > CHF 50'000);
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000);
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000);
- d) Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes (Mehrwert > CHF 100'000.-).

Im vorliegenden Fall handelt es sich demnach um einen Fall gemäss Buchstabe a). Somit wird für die Grundeigentümerschaft eine Mehrwertabgabe fällig, sollte der Mehrwert mehr als CHF 50'000.- betragen.

10.2 Bestimmung des Mehrwertes

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Der genaue Mehrwert wird im Rahmen der kantonalen Vorprüfung noch nicht ermittelt. Die Bestimmung erfolgt zu gegebener Zeit. Die Gemeinde wird mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten.

Die Mehrwertabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes fällig.

11. Würdigung der Planung

Mit der Überführung von knapp 3'900 m² Landwirtschaftsland in die Bauzone wird einem innovativen, erfolgreichen und für die lokale Wertschöpfungskette relevanten Gewerbebetrieb die betriebswirtschaftlich dringend notwendige Betriebserweiterung ermöglicht. Die vorliegende Planung ist also von einigem öffentlichem Interesse, weshalb der Gemeinderat voll und ganz hinter dem Projekt steht.