

Alberswil

Gemeinde Alberswil
Dorf 4
6248 Alberswil
041 980 17 54

Anpassung Bebauungsplan Agrovision 2017

Planungsbericht

29. September 2017 - Öffentliche Auflage

Impressum

Kontakt:

Gemeinde Alberswil
Dorf 4
6248 Alberswil

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
burkhalter@bdplan.ch

Stand:

Letzte Änderung: 29. September 2017
Eingabe zur Vorprüfung: 09. August 2017
Öffentliche Auflage: 02. - 31. Oktober 2017
Beschlussfassung Gemeindeversammlung:
Genehmigung:

Projekt: 91506 / Datei: PB_Anpassung BP agrovision_Auflage_170929

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
1.1	Stand der Planung	1
1.2	Übersicht der Änderungen	1
1.3	Ziele der Bebauungsplan-Anpassung	1
2.	Planungsvorhaben	2
2.1	Übersicht der Anpassungen	2
2.2	Anpassung Sondernutzungsplanung	2
3.	Verfahren und Änderungshistorie	13
3.1	Vorarbeiten	13
3.2	Kantonale Vorprüfung	13
3.3	Öffentliche Planaufgabe und Mitwirkung	14
3.4	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	14
3.5	Genehmigung	14

Beilagen

Die Überarbeitung des Bebauungsplans Agrovision umfasst folgende Dokumente:

- Sondernutzungs- - Vorschriften zum Bebauungsplan Agrovision
planung: - Bebauungsplan, M 1:1'000
- Dokumentation: - Planungsbericht
- Beilage 1: Übersichtsplan Anpassung Gewässerraum
- Beilage 2: Vorprojekt Verarbeitungs- und Logistikhalle «RegioFair»
- Vorprüfung: - Vorprüfungsbericht vom 26. September 2017

1. Ausgangslage

1.1 Stand der Planung

Der heutige Bebauungsplan Agrovision wurde am 6. Januar 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Seither wurden keine Anpassungen vorgenommen. Wie im Siedlungsleitbild von 2016 vorgesehen, werden nun in Koordination mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Alberswil diverse projektbezogene Anpassungen am Bebauungsplan umgesetzt.

1.2 Übersicht der Änderungen

Die vorliegende Überarbeitung des Bebauungsplans Agrovision beinhaltet insgesamt sechs Änderungen am Bebauungsplan, bzw. in den entsprechenden Vorschriften. Folgende Änderungen sind Gegenstand dieses Planungsberichts:

Änderung	Änderung am Bebauungsplan Agrovision	Änderung in den Vorschriften zum Bebauungsplan Agrovision
1. Anpassung Gewässerraum	X	
2. Erweiterung Baubereich 2 (Bäckerei)	X	
3. Erschliessung Neue Steinermühle	X	X
4. Entlassung «Herrenhaus» (Parz. 423) aus dem Bebauungsplan	X	
5. Neues Baufeld westlich des Museums für eine neue Verarbeitungs- und Logistikhalle der Firma «RegioFair»	X	X
6. Formelle Anpassungen ohne Auswirkungen	X	X

1.3 Ziele der Bebauungsplan-Anpassung

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans Agrovision werden folgende Ziele verfolgt:

- Mit der aktuellen Betriebsgrösse stossen die Betreiber je länger je mehr an ihre Kapazitätsgrenze. Um die vorhandene Nachfrage nach den hergestellten Produkten bedienen zu können, sind gewisse Erweiterungen bestehender Bauten notwendig (2, 5).
- Die Weiterentwicklung, Erneuerung und Umnutzung bestehender, historischer Gebäude soll gefördert werden. Diese befinden sich teilweise in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Mit der Ermöglichung baulicher Anpassungen und Neunutzungen können diese Bauten instand gesetzt und langfristig erhalten werden (3, 4).
- Sowohl der Bebauungsplan als auch die Vorschriften werden an das aktuelle Recht angepasst (1, 6).

Insgesamt soll mit den vorliegenden Anpassungen der Bebauungsplan von 2009 nicht grundlegend verändert werden. Wie im Siedlungsleitbild von 2016 vorgesehen, werden Anpassungen grundsätzlich aufgrund veränderter, konkreter Bedürfnisse vorgenommen. Die einzelnen Änderungen werden in Kapitel 3 einer genauen Prüfung unterzogen. Neben den Auswirkungen finden sich ebenfalls detaillierte Begründungen im selben Kapitel.

2. Planungsvorhaben

2.1 Übersicht der Anpassungen

Die vorliegenden Anpassungen am Bebauungsplan Agrovision haben auf folgende Sachbereiche Auswirkungen, welche für die Beurteilung gemäss Art. 47 RPV relevant sein können:

Sachthemen	Anpassung Gewässerraum		Erweiterung Bäckerei		Erschliessung Mühle		Entlassung «Herrenhaus»		Logistikhalle «RegioFair»	
	relevant	nicht rel.	relevant	nicht rel.	relevant	nicht rel.	relevant	nicht rel.	relevant	nicht rel.
Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung		X		X		X		X	X	
Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen FFF		X		X		X		X	X	
Schutzobjekte		X		X	X		X		X	
Natur- und Landschaftsschutz		X		X		X		X		X
Verkehr und Erschliessung		X		X	X			X	X	
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		X ¹⁾		X ¹⁾		X ¹⁾		X ¹⁾		X ¹⁾
Waldfeststellungsverfahren		X ²⁾		X ²⁾		X ²⁾		X ²⁾		X ²⁾
Gewässerschutzverordnung	X		X			X	X			X
Grundwasserschutz		X	X			X	X			X
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		X	X			X	X			X
Altlasten		X ³⁾		X ³⁾		X ³⁾		X ³⁾		X ³⁾
NIS-Verordnung, Störfallverordnung		X		X		X		X	X	

Tab. 1: Auswirkungen der Änderungen auf verschiedene Sachthemen

Begründung:

- 1) Es sind keine lärmrelevanten Sachthemen vorhanden.
- 2) Es ist kein Wald vorhanden.
- 3) Es sind keine Altlasten vorhanden.

Die einzelnen Sachthemen werden anschliessend pro Änderung separat diskutiert.

2.2 Anpassung Sondernutzungsplanung

2.2.1 Anpassung Gewässerraum

a. Änderung am Bebauungsplan

Gegenstand	Reduktion des im Bebauungsplan ausgeschiedenen Gewässerraums zur Ermöglichung einer Baufeldvergrösserung (vgl. auch Kap. 2.2.2.). Die minimale theoretische Gewässerraumbreite gem. Bundesrecht wird weiterhin eingehalten.
------------	---



Abb. 1: Bebauungsplan bestehend inkl. theoretischer GWR (violette Linie).

Abb. 2: Bebauungsplan neu inkl. Vermassung der GWR-Reduktion.

b. Änderung an den Vorschriften

Gegenstand	Keine Änderung
------------	----------------

c. Beschreibung

Absicht	Um das bestehende Gebäude in Baufeld 2 um einen Anbau für eine Backstube erweitern zu können, ist die Reduktion des Gewässerraums die Voraussetzung. Details zur geplanten Erweiterung finden sich im folgenden Unterkapitel. Damit eine Erweiterung Sinn macht und das Baufeld vergrößert werden kann, wird der Gewässerraum um rund 4 m verkleinert. Dies entspricht einer Reduktion um 7 m bzw. 5.3 m ab dem heute bestehenden Baufeld. Der Gewässerraum unterschreitet den theoretischen Gewässerraum des Kantons damit nicht. Der Vollständigkeit halber wird die Reduktion bei allen an den Gewässerraum angrenzenden Baufelder (1 und 2) vorgenommen. Bei Baufeld 1 wird nicht das Baufeld selber, sondern der Platzbereich um die Baugruppe um dieselbe Fläche vergrößert. Ausserhalb der Bereiche der Baufelder 1 und 2 bleibt der heute ausgeschiedene Gewässerraum bestehen.
Begründung	Der Anbau für die Backstube wird in Kapitel 2.2.2. separat begründet. Die Reduktion des Gewässerraums ist unproblematisch, weil die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung immer noch eingehalten werden (vgl. «Auswirkungen»).

d. Auswirkungen

Gewässerschutzverordnung	Gemäss schriftlicher Rückmeldung von Philipp Arnold der Dienststelle uwe vom 3. März 2017 wird die minimale theoretische Gewässerraumbreite gem. Bundesrecht eingehalten. Zudem bestehen für den Mühlekanal keine Revitalisierungsabsichten. Der Anpassung des Gewässerraums könne so zugestimmt werden.
--------------------------	--

2.2.2 Erweiterung Baubereich 2 (Bäckerei)

a. Änderung am Bebauungsplan

Gegenstand	Vergrosserung des Baubereichs 2 um 215 m ² mit dem Ziel, einen Gebäudeanbau zur Erstellung einer Backstube zu ermöglichen. Zusätzlich wird derselbe Baubereich um zwei über den Baubereich hinausragende Gebäudeteile vergrossert, um den Plan an die Realität anzupassen.
------------	---



Abb. 3: Bebauungsplan bestehend, Baufeld 2.



Abb. 4: Bebauungsplan neu, Baufeld 2 erweitert (inkl. Vermessung).

b. Änderung an den Vorschriften

Gegenstand	Keine Änderung. Art. 5 der Vorschriften sieht vor, dass in Baubereich 2 ein Um- und Ausbau der bestehenden Gebäude zulässig ist. Ein Anbau fällt unter diese Regelung.
------------	--

c. Beschreibung

Absicht	Das Baufeld 2 soll im nördlichen Bereich um 5.3 m, im südlichen Bereich um 7 m vergrossert werden. Damit wird Platz geschaffen, um die bestehende Bäckerei vergrössern zu können. Die neue Ausdehnung des Baufelds (35.0 m x 65.3 bzw. 67.0 m) kann Abb. 4 entnommen werden. Gleichzeitig werden die Baulinien angepasst. Zusätzlich wird der Plan um die über die Baulinie hinausragenden Gebäudeteile bereinigt.
Begründung	Mit der geplanten Vergrosserung des Baufelds kann die bestehende Bäckerei ausgebaut werden, welche mit den heutigen Platzverhältnissen an ihre Kapazitätsgrenze stösst. Für eine optimale Organisation der betrieblichen Abläufe ist es notwendig, die bestehende Bäckerei erweitern zu können. Zudem wurden bereits diverse Investitionen in die bestehende Anlage investiert. Aus diesen Gründen ist ein Ausbau der bestehenden Bäckerei einer Auslagerung an einen Alternativstandort vorzuziehen. Die Bereinigung des Planes im östlichen Bereich des Baufelds erfolgt aufgrund der gebauten Substanz. Aufgrund von Ungereimtheiten in der Baubewilligung ragen zwei Gebäudeteile um max. 0.5 m über die Baulinie hinaus. Die Differenz zwischen Plan und Realität wird mit der Überarbeitung des Bebauungsplans angepasst. Die Gebäudevorsprünge werden neu mit der Baulinie umfahren. Die grundsätzliche Ausdehnung des Baufelds von 35.0 m x 65.3 bzw. 67.0 m bleibt bestehen.

d. Auswirkungen

Gewässer-schutzverord-nung	Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, stellt die Reduktion des Gewässerraums auf die minimale theoretische Gewässerraumbreite gem. Bundesrecht kein Problem dar.
----------------------------	---

Grundwasserschutz	Die Erweiterung des Baufelds liegt innerhalb des Gewässerschutzbereiches Au. In diesem dürfen keine Anlagen erstellt werden, welche den mittleren Grundwasserspiegel unterschreiten. Andernfalls ist eine Ausnahmegewilligung einzuholen, sofern die Durchflusskapazität um maximal 10% beeinträchtigt wird (Anhang 4 Ziffer 2 GschV).
Schutz vor Naturgefahren	Die Vergrößerung des Baufelds für den Bäckerei-Anbau liegt in einem Bereich mit einer geringen Hochwassergefährdung (vgl. rechtsgültiger Zonenplan). Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass angemessene Schutzmassnahmen ergriffen werden.

2.2.3 Erschliessung Neue Steinermühle

a. Änderung am Bebauungsplan

Gegenstand	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Erschliessungssituation der Neuen Steinermühle. Anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan Agrovision vorgesehenen internen Verbindungsstrasse von der Kantonsstrasse im Süden, soll der Gebäudekomplex über die bereits bestehende Strasse (Mühlestrasse) von Norden her erschlossen werden. Die interne Verbindungsstrasse führt im südlichen Bereich dementsprechend nur noch bis zum Baufeld Nr. 4. Die Verbindung zwischen der Agrovision und der ehemaligen Steinermühlen-Siedlung wird neu als «Verbindungsweg» eingezeichnet. - Die als Parkplatz vorgesehene Fläche östlich der Neuen Steinermühle wird aufgehoben und neu als Fläche für die Landwirtschaft bezeichnet. - Die Neue Steinermühle wird künftig nicht mehr im Bauinventar aufgeführt sein. Aus diesem Grund wird das Gebäude nicht mehr als schützenswertes, orientierendes Element im Bebauungsplan eingetragen. Die weiterhin denkmalgeschützte Turbinenanlage ist als Punktelement im Bebauungsplan enthalten. Gleichzeitig wird der «Umgebungsbereich» neu als «Platzbereich um Baugruppen» bezeichnet.
------------	--

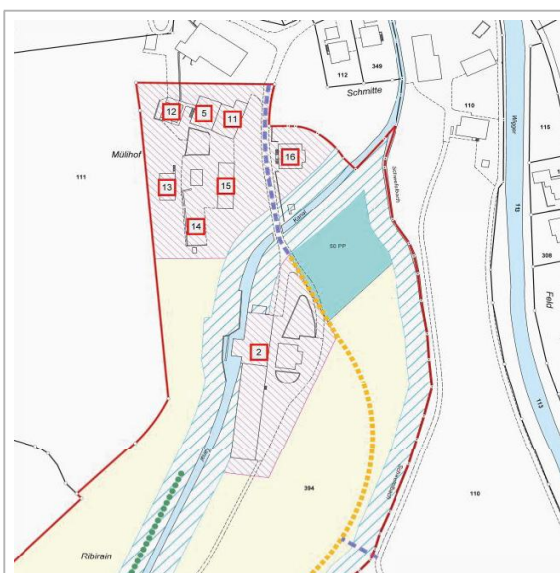


Abb. 5: Bebauungsplan bestehend, Erschliessung Neue Steinermühle von Süden her.

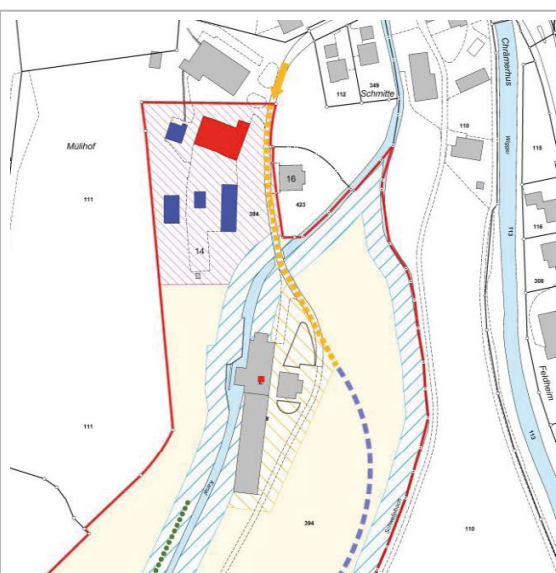


Abb. 6: Bebauungsplan neu, Erschliessung Neue Steinermühle via Dorf.

b. Änderung an den Vorschriften

Gegenstand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Grundsatz gem. Art. 9 und 11, dass alle Gebäude der Agrovision ab der Kantonsstrasse im Süden erschlossen werden müssen, wird um eine Ausnahme ergänzt. Neu soll die Neue Steiermühle ab Norden über das Dorf Alberswil und die Mühlestrasse erfolgen. Dies ist im Plan mit einem orangen Pfeil dargestellt. - Mit der Erschliessung der Neuen Steiermühle von Norden wird Art. 12 der rechtskräftigen Vorschriften obsolet. Stattdessen wird neu erwähnt, dass die im Plan eingetragenen, internen Verbindungsstrassen der Haupteerschliessung der einzelnen Gebäude dienen.
------------	--

c. Beschreibung

Absicht	<ul style="list-style-type: none"> - Die Neue Steiermühle wird gegenwärtig wieder aufgebaut. Das während mehrerer Jahre leer stehende Gebäude soll zu einem Hotelleriebetrieb mit rund 20 Zimmern umfunktioniert werden. Zusätzlich ist vorgesehen, einige Wohnungen zu realisieren. Damit zukünftig eine direkte Zufahrt ab dem Dorf Alberswil möglich ist, müssen die Änderungen im Bebauungsplan sowie in den dazugehörigen Vorschriften wie oben beschrieben vorgenommen werden. - Im Zusammenhang mit dem Neubau der Neuen Steiermühle sollen die Parkplätze zukünftig in einer Tiefgarage unter dem neuen Gebäude zu liegen kommen. Dementsprechend wird die grössere Fläche, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan für Aussenparkplätze vorgesehen ist, aufgelöst. - Die Neue Steiermühle wird künftig nicht mehr im Bauinventar aufgeführt sein. Der Bebauungsplan wird deshalb analog zum Zonenplan angepasst.
Begründung	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich ist eine Entwicklung zu fördern, welche Investitionen in die historischen Gebäude der ehemaligen Steiermühle vorsieht. Dadurch lassen sich Gebäude erhalten, welche ohne Umbau und Umnutzung zerfallen würden. - Neben der direkten Anbindung des ehemaligen Mühle-Areals an das Dorf Alberswil ist bei den beschriebenen Änderungen von Vorteil, dass die Erschliessung über eine bestehende Strasse geführt werden kann und nicht – wie im rechtsgültigen Plan eingezeichnet – über eine neu zu bauende Strasse von Süden her erfolgen muss. Die landwirtschaftlich nutzbare Fläche südlich der Neuen Steiermühle wird so nicht zusätzlich beansprucht. - Mit der Auflösung des vorgesehenen Parkfeldes östlich der Neuen Steiermühle wird landwirtschaftlich nutzbares Land als solches gesichert. Dies kann als Teilkompensation für die beim Bau der Verarbeitungs- und Logistikhalle «RegioFair» wegfallende Fläche abgegolten werden (vgl. Kap. 2.2.5). Die Parkplätze werden stattdessen in einer Tiefgarage angelegt. - Die Neue Steiermühle wird künftig nicht mehr im Bauinventar aufgeführt sein. Dies folgt aus der telefonischen Auskunft von Mathias Steinmann der Denkmalpflege des Kantons Luzern vom 10. März 2017.

d. Auswirkungen

Schutzobjekte	In unmittelbarer Nähe zur Neuen Steiermühle befindet sich die Baugruppe «Mühlensiedlung Steiner» mit verschiedenen schützens- und erhaltenswerten Gebäuden gemäss kantonalem Bauinventar (BILU). Bis vor kurzem war die Neue Steiermühle ebenfalls darin enthalten. Bei der Planung des Neubaus wurde aus diesem Grund die Denkmalpflege mit einbezogen, damit die Nähe zu den erwähnten Schutzobjekten angemessen in die Planung einfließen konnte. Bei der Umlegung der Erschliessung ist der sensiblen Lage hinsichtlich dieser Schutzobjekte ebenfalls Rechnung zu tragen.
---------------	--

Verkehr und Erschliessung	Die Umlegung der Erschliessung auf die Mühlestrasse und ins Dorf Alberswil hat einen gewissen Mehrverkehr für die Quartiere Schmitte/Dorfweg zur Folge. Es ist sicherzustellen, dass die Sicherheit des Langsamverkehrs sowie der Schüler aus dem angrenzenden Schulhaus gewährleistet werden kann. Möglicherweise ist die Erschliessungsstrasse dazu auszubauen. Die Einfahrt ab der Kantonsstrasse in den Dorfweg und anschliessend die Mühlestrasse wird durch einen Abbiegestreifen gewährleistet.
Vorhandene, aber nicht relevante Sachthemen	Weitere Sachthemen wie die Gewässerschutzverordnung, der Grundwasserschutz oder der Schutz vor Naturgefahren sind zwar vorhanden, für die Umlegung der Erschliessung jedoch nicht relevant. Bereits heute besteht eine Strasse im betroffenen Bereich, über welche auch die künftige Erschliessung abgewickelt werden soll. Insgesamt kommt es deshalb nicht zu grösseren Veränderungen im Bereich der Erschliessungsstrasse.

2.2.4 Entlassung «Herrenhaus» aus dem Bebauungsplan

a. Änderung am Bebauungsplan

Gegenstand	Das «Herrenhaus» auf Parz. 423 soll aus dem Bebauungsplan entlassen und im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Kernzone zugeordnet werden.
------------	--



Abb. 7: Bebauungsplan bestehend, Herrenhaus innerhalb Bebauungsplan.

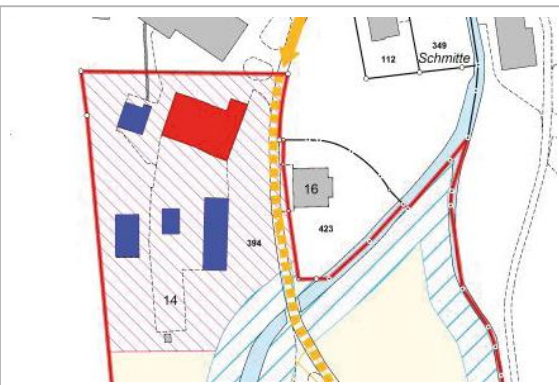


Abb. 8: Bebauungsplan neu, Herrenhaus ausserhalb Bebauungsplan.

b. Änderung an den Vorschriften

Gegenstand	Keine Änderung.
------------	-----------------

c. Beschreibung

Absicht	Das «Herrenhaus» ist Bestandteil des Gebäudeensembles um die ehemalige Steinerkmühle und wird gem. kant. Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Mit dem Entlassen des Hauses aus dem Bebauungsplan sollen Investitionen in das Gebäude vereinfacht werden. Dieses hat vor kurzem den Besitzer gewechselt, welcher künftig gewisse bauliche Anpassungen vornehmen möchte.
Begründung	Durch die Zuteilung des Gebäudes zur Kernzone soll eine bauliche Entwicklung und Erneuerung des alten Gebäudes ermöglicht werden. Mit der Zuordnung zur Kernzone soll zudem sichergestellt werden, dass Umbauten an diesem gem. Bauinventar erhaltenswerten Gebäude hohe qualitative Ansprüche erfüllen. Ziel ist, an die sensible Lage mit der Baugruppe der Mühlesiedlung angepasste Erneuerungen vornehmen zu können.

d. Auswirkungen

Schutzobjekte	Dadurch, dass das «Herrenhaus» als Bestandteil des Gebäudeensembles um die ehemalige Steinermühle gem. BILU als erhaltenswert eingestuft wird, ist bei baulichen Änderungen die Denkmalpflege mit einzubeziehen. Dies unabhängig davon, ob sich das Gebäude innerhalb des Bebauungsplans Agrovision befindet oder der Kernzone zugeordnet wird.
Gewässerschutzverordnung	Die Parz. Nr. 423 grenzt unmittelbar an den Mühlekanal. Gemäss neuem Bundesrecht (GschG, GschV) ist deshalb der Gewässerraum auszuscheiden. Mit der Entlassung aus dem Bebauungsplan wird der Gewässerraum analog zur Nachbarparzelle Nr. 111 neu festgelegt. Anstelle des im Bebauungsplan Agrovision ausgeschiedenen Gewässerraums wird ein Gewässerraum ausgeschieden, welcher sich an der minimalen theoretischen Gewässerraumbreite gem. Bundesrecht orientiert. Für den Mühlebach beträgt diese 17.0 m. Zur Vereinfachung wird der Gewässerraum analog zur Parz. 111 einseitig mit einem Abstand von 8.5 m ab der Parzellengrenze festgelegt. Details dazu werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung dem Zonenplan Gewässerraum sowie der Dokumentation Gewässerraum entnommen werden können. Im Zonenplan wird der Gewässerraum als Grünzone Gewässerraum ausgeschieden sein. Bei einem allfälligen Um- oder Neubau auf Parz. 423 sind die entsprechenden Vorschriften dieser Zone gem. Art. 21 des neuen Bau- und Zonenreglements einzuhalten.
Grundwasserschutz	Die Umzonung liegt innerhalb des Gewässerschutzbereiches Au. In diesem dürfen keine Anlagen erstellt werden, welche den mittleren Grundwasserspiegel unterschreiten. Andernfalls ist eine Ausnahmegewilligung einzuholen, sofern die Durchflusskapazität um maximal 10% beeinträchtigt wird (Anhang 4 Ziffer 2 GschV).
Schutz vor Naturgefahren	Die Parzelle Nr. 423 liegt innerhalb des Bereichs mit einer mittleren Hochwassergefährdung gem. rechtsgültigem Zonenplan. Bei Um- und Neubauten sind deshalb die entsprechenden Bestimmungen aus dem Bau- und Zonenreglement zu beachten (Art. 21ff BZR).

2.2.5 Baufeld Verarbeitungs- und Logistikbetrieb «RegioFair»

a. Änderung am Bebauungsplan

Gegenstand	<p>Komplette Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans im Bereich des Museums Burgrain, mit dem Ziel, eine Halle für den Verarbeitungs- und Logistikbetrieb «RegioFair Agrovision Zentralschweiz AG» westlich des Museums zu ermöglichen. Dieser verarbeitet und vertreibt Bio-Produkte aus der Region. Dazu wurden folgende Änderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neues Baufeld für die Verarbeitungs- und Logistikhalle (Nr. 6) westlich des Museums. Das neue Baufeld schliesst die bestehende Halle des Agrarmuseums mit ein. Es ist vorgesehen, diese Halle zurückzubauen, um für die Errichtung der Verarbeitungs- und Logistikhalle die ganze Länge des Baubereichs ausnützen zu können. - Vergrößerung des Baubereichs 5 um die bestehende Halle des Museums. Zusätzlich wird das Baufeld an die Daten der amtlichen Vermessung angepasst, was das Baufeld um rund 20 cm verbreitert. Es handelt sich dabei um eine technische Bereinigung des Plans. - Erweiterungsflächen um die Baufelder. Die Erweiterungsfläche 7a dient einer künftigen Erweiterung des Museums oder des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs, der Bereich 7b einer langfristigen Vergrößerung der Verarbeitungs- und Logistikhalle. Gleichzeitig wird der Verbindungsweg aussen am Baufeld vorbeigeführt. - Neuer Logistik-, Parkierungs- und Erschliessungsbereich im Aussenraum der Verarbeitungs- und Logistikhalle. Ausserdem wird die Erschliessung ab der Kantonsstrasse neu geregelt. - Der Bereich der Parkierung westlich des Museums wird verkleinert und neu in den Bereich «Parkierung oder Erschliessung des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs» integriert.
------------	---

- Anpassung der Fläche für die Landwirtschaft sowie der Platzbereich um die Baugruppe an die neuen Baubereiche. Entfernung der im rechtsgültigen Bebauungsplan eingetragenen Randbepflanzung westlich des Museums, wo die neue Halle geplant ist.
- Technische Bereinigung: Anpassung an die Daten der amtlichen Vermessung.



Abb. 9: Bebauungsplan bestehend.

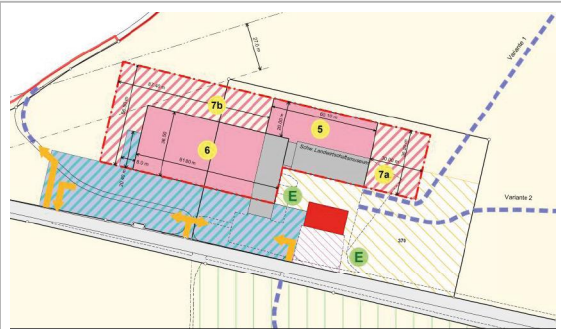


Abb. 10: Bebauungsplan neu, div. Anpassungen.

b. Änderung an den Vorschriften

Gegenstand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Art. 5 wird um drei Absätze ergänzt, welche die Vorschriften für den Bau der Verarbeitungs- und Logistikhalle «RegioFair» vorgeben. Abs. 7 regelt dabei den Baubereich der neuen Logistikhalle, Abs. 8 und 9 thematisieren mögliche Erweiterungsflächen (Baubereich 7a und 7b). - Der Art. 5, Abs. 6 wird dahingehend ergänzt, dass neben einer Erweiterung des Museums auch eine Erweiterung des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs möglich ist. Dies unter der Voraussetzung, dass ein entsprechender Bedarf ausgewiesen werden kann. - Der Verweis auf das schützenswerte Burgrain-Museum in Art. 5, Abs. 6 wird in Analogie zur Anpassung an die aktuelle Nutzungsplanung (vgl. Kap. 2.2.6) neu eingefügt. - Aufgrund der grossen Grundform der Verarbeitungs- und Logistikhalle sind grosse Dachneigungen ungeeignet. Art. 7 wird angepasst, sodass in den Baubereichen 5, 6, 7a und 7b auch flachgeneigte Firstdächer zulässig sind. - Neu eingefügt wird Art. 12, «Parkierung oder Erschliessung des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs». Er definiert die zulässige Nutzung im Aussenbereich der Logistikhalle.
------------	---

c. Beschreibung

Absicht	Mit dem Bau einer neuen Verarbeitungs- und Logistikhalle soll dem Betrieb «RegioFair Agrovision Zentralschweiz AG» ermöglicht werden, ein aus betrieblicher Sicht notwendiger Ausbau der Kapazitäten vorzunehmen. Gleichzeitig werden mit der Anpassung des Bebauungsplans die Baubereiche um das angrenzende Agrarmuseum Burgrain an die neue Situation angepasst. Mit den neuen Erweiterungsflächen wird die potenzielle, künftige Entwicklung des Museums und des Logistikbetriebs räumlich verankert. Ebenfalls überarbeitet wird die Erschliessungs- und Parkplatzsituation im Bereich des Museums.
Begründung	Am momentanen Standort in Zell hat die Produktion und Logistik des RegioFair-Betriebs die Auslastungsgrenze erreicht. Um der stark wachsenden Nachfrage gerecht zu werden, ist ein Ausbau der Kapazitäten unumgänglich. In Zell ist eine solche Erweiterung nicht möglich. Als Alternative bietet sich die Sonderbauzone Agrovision in Alberswil an, welche dem Partner-Unternehmen «Agrovision Burgrain AG» gehört. Mit der Errichtung einer neuen Verarbeitungs- und Logistikhalle können die erhöhte Nachfrage nach RegioFair-Produkten bedient und die Arbeitsplätze der rund 50 Angestellten gesichert werden. Die räumliche Nähe zur «Agrovision Burgrain AG» führt zudem zu betrieblichen Synergien, da einige Mitarbeiter

Begründung	je nach anstehender Arbeit bei der «RegioFair Agrovision Zentralschweiz AG» bzw. bei der «Agrovision Burgrain AG» eingesetzt werden. Zudem sollen im Neubau Büros für Partner von «RegioFair» sowie die gleiche Fläche an Ausstellungsräumen der rückgebauten Halle für das Museum entstehen.
------------	---

d. Auswirkungen

Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung	<p>Der vorgesehene neue Baubereich für die Verarbeitungs- und Logistikhalle weist eine Fläche von 2'879 m² auf. Diese orientiert sich am Projekt, welches momentan in Ausarbeitung ist. Abzüglich der Fläche, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan für die Parkierung vorgesehen war, sowie jene der bestehenden Halle beim Museum, bleibt eine Fläche von rund 1'700 m², die aus der «Fläche für die Landwirtschaft» in ein Baufeld eingeteilt werden. Zusätzlich neuen Erweiterungsflächen (7a, 7b) und der Fläche für die «Parkierung oder Erschliessung des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs» ist insgesamt eine Fläche von rund 10'150 m² betroffen, welche aus der «Fläche für die Landwirtschaft» wegfällt und künftig überbaut werden kann.</p> <p>Bei den Änderungen am Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich nicht um eine Einzonung, da sich der gesamte Planungsperimeter in der Sonderbauzone Agrovision befindet. Nichtsdestotrotz handelt es sich de facto um ein Wegfallen von Landwirtschaftsflächen zugunsten der Bau- und Erweiterungsbereiche.</p> <p>Als Kompensation wird die Parkierungsfläche bei der Neuen Steinermühle gestrichen und der Bereich der «Fläche für die Landwirtschaft» zugeordnet (vgl. Kap. 2.2.3).</p>
Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen FFF	Im Rahmen konkreter Bauvorhaben sind Böden mit FFF-Qualität in geeigneter Weise zu prüfen. Im Übrigen wird auf Beilage 2 verwiesen.
Schutzobjekte	In unmittelbarer Nähe zu den Baubereichen 5-7b befindet sich das gem. BILU als schützenswert eingestufte Museum Burgrain. Bei baulichen Änderungen bzw. Neubauten innerhalb der erwähnten Baubereiche ist die Denkmalpflege mit einzubeziehen.
Verkehr und Erschliessung	<p>Die Erschliessung, die Logistik sowie die Parkierung im Bereich der Verarbeitungs- und Logistikhalle werden im neuen Artikel 12 in den Vorschriften zum Bebauungsplan behandelt. Die Zu- und Wegfahrt von der Kantonsstrasse sollen voneinander getrennt werden. Die Zufahrt im östlichen Bereich dient ebenfalls als Erschliessung zum Parkplatz beim Burgrain-Museum. Die Erschliessung der Kastelen-Strasse erfolgt neu über die Logistik-Wegfahrt am westlichen Ende des Baubereichs «Parkierung oder Erschliessung des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs». Gemäss Vorschriften sind Abstellplätze sowohl für Besucher und Mitarbeiter des Museums als auch für Angestellte des Logistikbetriebs vorgesehen.</p> <p>Für Erstere sollen rund 30 Parkplätze erstellt werden, für Letztere rund 20. Im Sinne einer Kompensation wird die für die Parkierung vorgesehene Fläche bei der Neuen Steinermühle (rund 50 Parkplätze) (vgl. Kap. 2.2.3) sowie der Parkierungsbereich beim Museum aufgehoben.</p> <p>Das zusätzliche Güterverkehrsaufkommen durch die Verarbeitungs- und Logistikhalle bewegt sich voraussichtlich in einem Bereich von 10 bis 15 Fahrten pro Tag, wobei maximal 10 Fahrten auf Lastwagen mit einem Gewicht von über 3.5 t-Fahrzeugen entfallen.</p>
NIS-Verordnung:	Nordwestlich des Baubereichs der neuen Verarbeitungs- und Logistikhalle befindet sich eine Hochspannungsleitung der CKW. Gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen sich innerhalb von einem gewissen Abstand zu solchen Leitungen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) befinden. Gemäss telefonischer Abklärung durch Schwyter Benz Architekten AG (Zürich) sind Bauten mit einem Abstand von mind. 27.0 m zur Hochspannungsleitung als unbedenklich einzustufen. Der Baubereich 6 hält diesen Abstand ein.

Für künftige Erweiterungsbauten der Verarbeitungs- und Logistikhalle in Baubereich 7b, welche mit einem Abstand von weniger als 27.0 m von der Hochspannungsleitung errichtet werden sollen, wird das Erbringen eines Nachweises bezüglich der Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) in den Vorschriften vorgeschrieben. Beim Abstand von 27.0 m von der Hochspannungsleitung handelt es sich um eine Empfehlung der Betreiberin CKW. Soll dieser Abstand unterschritten werden, ist eine Nachweis-Berechnung unumgänglich. Der Abstand von 27.0 m ist im Bebauungsplan als informierendes Element eingetragen. «Agrovision Burgrain AG» eingesetzt werden.

2.2.6 Formelle Anpassungen ohne Auswirkungen

a. Änderung am Bebauungsplan

Gegenstand	Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden sowohl der Zonenplan als auch das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Alberswil angepasst. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans Agrovision wird dieser bereits an die künftig geltende Nutzungsplanung angepasst. Dazu werden im Bebauungsplan analog zum Zonenplan die Kulturdenkmäler gem. kantonalem Bauinventar anstelle der Kulturobjekte eingetragen. Sie gelten als orientierende Elemente.
------------	---



Abb. 11: Bebauungsplan bestehend, Kulturobjekte.

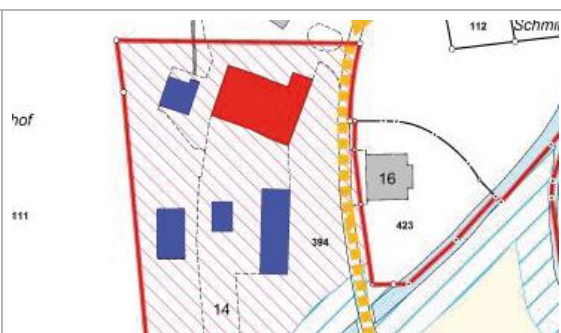


Abb. 12: Bebauungsplan neu, Kulturdenkmäler gem. kant. Bauinventar.

b. Änderung an den Vorschriften

Gegenstand	Ebenso werden die Vorschriften einer Überarbeitung unterzogen. Angepasst werden wo notwendig die Verweise auf das aktuelle Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie auf das neue Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde. Zusätzlich wird die Beschreibung der Kulturdenkmäler (Art. 3) an das kantonale Bauinventar angepasst und der Begriff «Kulturobjekt» durch «Kulturdenkmal» ersetzt.
------------	--

c. Beschreibung

Absicht	Mit der Bereinigung des Bebauungsplans und der Vorschriften wird die Planung an die künftig geltenden Vorschriften angepasst.
Begründung	Die Anpassungen haben die Vereinheitlichung der Planungsinstrumente zum Ziel.

3. Verfahren und Änderungshistorie

3.1 Vorarbeiten

Im März 2015 wurde mit den Arbeiten zum Siedlungsleitbild begonnen. Abgeschlossen wurden diese im August 2016. In den Grundeigentümergegesprächen und in einer schriftlichen Gewerbeumfrage zeichnen sich Anpassungs-Bedürfnisse im Planungsgebiet des Bebauungsplans Agrovision ab.

3.2 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Anpassung des Bebauungsplans Agrovision wurden am 6. Juli 2017 beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die fertiggestellten Konzeptskizzen zum Logistikzentrum Regiofair wurden am 18. Juli 2017 nachgereicht. Gemäss Begehung vor Ort und Absprache vom 3. August 2017 mit Hans-Christian Steiner der kantonalen Denkmalpflege und Markus Mächler der Dienststelle rawi wurden zudem die Vorschriften zum Bebauungsplan sowie der Bebauungsplan Agrovision (1:1'000) überarbeitet und am 9. August 2017 zur Vorprüfung nachgereicht. Die betroffenen kantonalen Dienststellen nahmen im Vorprüfungsbericht vom 26. September 2017 Stellung dazu. Die Änderung des Bebauungsplans wird als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt. Sie genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art.47 der Raumplanungsverordnung. Zu den namentlich genannten Hinweise und Änderungsanträgen wird nachfolgend Stellung genommen. Genehmigungsvorbehalte liegen keine vor.

3.2.1 Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Die Hinweise aus dem kant. Vorprüfungsbericht wurden wie folgt umgesetzt:

Vorschriften zum Bebauungsplan

Gesamthöhe:	Die geplante Umsetzung der neuen Baubegriffe gem. IVHB in der Gemeinde Alberswil soll im Bebauungsplan bereits vorweggenommen werden. Der Begriff «Geschossigkeit» wurde deshalb aus den Vorschriften des Bebauungsplans entfernt. Neu wird die maximal mögliche Höhe als «Gesamthöhe» angegeben. Auf das Festlegen einer Höhenkote wird verzichtet: Bis auf den Baubereich Nr. 2 ist eine maximal zulässige Gesamthöhe von 4.5 m jeweils bereits in den bestehenden Vorschriften festgelegt. Im Baubereich 2 wird statt eines «zweigeschossigen Gebäudes» eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m vorgeschrieben. Dies entspricht dem heutigen Bestand und ist mit der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung kompatibel.
Vorprojektstudie Schwyter Benz Architekten AG:	Die Vorprojektstudie der Schwyter Benz Architekten AG ist ein wesentlicher Bestandteil zur Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit und Verteilung und Platzierung der Baukörper im Areal. Sie soll deshalb als verbindliche Grundlage für die weiteren Planungsschritte festgelegt werden. Entsprechend wird Art. 5, Abs. 7 ergänzt und die Studie als verbindliche Grundlage für die Beurteilung der Baueingabe bezeichnet.
Dachgestaltung:	Hinsichtlich der landschaftlichen Integration der geplanten Verarbeitungs- und Logistikhalle inkl. Erweiterungsbereichen ist auf Flachdächer zu verzichten bzw. sind diese auf Nebenbauten zu beschränken. Art. 7 wird deshalb insofern angepasst, als in Abs. 2 keine Flachdächer mehr erlaubt werden. Die flachgeneigten Firstdächer müssen mind. eine Neigung von 5° aufweisen. Im Vergleich zur Vorprüfungs-Version vom 9. August 2017 wird auch Abs. 4 gestrichen, welcher die Begrünung bzw. Ausstattung von Flachdächern mit Solaranlagen regelte.

Boden mit Fruchtfolgeflächen-Qualität:	Der Bau der Verarbeitungs- und Logistikhalle wird zwar zu keinem Verlust von kartierter Fruchtfolgefläche führen, mit der Überbauung wird jedoch Boden von guter Qualität beeinträchtigt. Die Verwendung dieses Bodens soll im Rahmen des Baugesuchs zusammen mit der Dienststelle Umwelt und Energie geplant und geregelt werden. Diese Auflage wird neu in den Vorschriften im neuen Art. 19 festgehalten.
--	--

Bebauungsplan Agrovision (1:1'000)

Koordination Darstellung Zonenplan und Bebauungsplan Agrovision:	Der Vorprüfungsbericht sieht vor, die «Fläche für die Landwirtschaft» gem. Art. 18 der Bebauungsplan-Vorschriften analog zur «Sonderbauzone Agrovision» in der Grundnutzung im Zonenplan darzustellen. Auf die Anpassung der Farben wird jedoch verzichtet. Die jetzige Darstellung in Analogie zur Landwirtschaftszone in der Grundnutzung erscheint zweckmässig, da in den Bereichen ausserhalb der Baufelder auch nach der Anpassung des Bebauungsplans immer noch eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Zur Verdeutlichung der Tatsache, dass es sich bei der «Sonderbauzone Agrovision» im Zonenplan um eine Bauzone handelt, wird der Titel in Art. 2 sowie die Legende im Bebauungsplan mit dem Zusatz «Sonderbauzone Agrovision gem. Zonenplan» versehen.
--	--

3.2.2 Änderungen aufgrund der Abtrennung der Bebauungsplan-Anpassung von der Gesamtrevision der Ortsplanung

Gemäss Vorschlag von Pascal Wyss, Stv. Leiter Rechtsdienst beim BUWD, vom 22. September 2017 wurde beschlossen, die Anpassung des Bebauungsplans Agrovision von der Gesamtrevision der Ortsplanung abzutrennen, weil sich Letztere verzögert hat. Bedingt durch diese Abtrennung mussten einige Anpassungen in den Vorschriften und im Bebauungsplan rückgängig gemacht werden. Es handelt sich um die im Kapitel 2.2.6 beschriebenen «formellen Anpassungen ohne Auswirkung». So werden die BZR-Verweise wieder auf die rechtsgültige Version bezogen. Weiter wird der Begriff «Kulturobjekt» beibehalten und nicht durch den neuen Begriff «Kulturdenkmal» ersetzt.

3.3 Öffentliche Planaufgabe und Mitwirkung

3.4 Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung

3.5 Genehmigung
