

Gemeinde Dierikon, LU

Einzonung Betriebserweiterung Strüby Parz. Nr. 15 und 16

(Teilgeschäft der Gesamtrevision der Ortsplanung Dierikon)

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



20.05.2021

Vom Gemeinderat am 20. Mai 2021 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Auftrag	Teilzonenplanänderung Strüby Dierikon
Auftraggeberschaft	Strüby Holding AG, Herr Robert Kündig
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Verantwortlicher Partner	Roger Michelin, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
Projektleiterin	Marion Zängerle, 041 469 44 62, marion.zaengerle@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999

Auflage und Einsprachemöglichkeit

Gegenstand des Auflageverfahrens

Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) mit Einsprachemöglichkeit sind der Zonenplan mit Teilzonenplan Gewässerraum sowie das Bau- und Zonenreglement.

Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 13 PBG mit Äusserungsmöglichkeit sind der Erschliessungsrichtplan.

Öffentliche Auflage

Die Planunterlagen und der Vorprüfungsbericht liegen während 30 Tagen, vom 14. Juni 2021 bis 13. Juli 2021, bei der Gemeinde Dierikon, Rigistrasse 15, während den ordentlichen Öffnungszeiten (Montag – Mittwoch, 07:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 17:00 Uhr, Donnerstag bis 18:00 Uhr, Freitag 07:30 – 16:30 Uhr durchgehend) zur Einsicht auf und können eingesehen werden unter www.dierikon.ch

Einsprachebefugnis

Gegen die Änderungen des Zonenplans, des Teilzonenplans Gewässerraum, und des Bau- und Zonenreglements können während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben:

- Personen, die an der Abweisung oder an der Änderung oder Aufhebung der Entwürfe ein schutzwürdiges Interesse haben,
- die nach dem Bundesrecht und im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen und
- andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statutarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden.

Allfällige Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat Dierikon, Rigistrasse 15, 6036 Dierikon, zu richten.

Äusserungen zum Richtplan öffentliche Fusswege und zum Erschliessungsrichtplan

Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete können sich während der Auflagefrist zu den Richtplänen äussern.

Diese Äusserungen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat Dierikon, Rigistrasse 15, 6036 Dierikon, zu richten.

Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Nach dem Eingang allfälliger Einsprachen bzw. nach Abschluss des Auflageverfahrens wird - mit Ausnahme für die Richtpläne - wie folgt vorgegangen:

Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprache wesentliche Änderungen zur Folge, so ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen (§ 62 Abs. 2 PBG).

Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprecher mit, warum er den Stimmberechtigten beantragen werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG).

Nach Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat die Planungen und die verbliebenen Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung (§ 63 Abs. 1 PBG).

Anschliessend unterbreitet der Gemeinderat das von den Stimmberechtigten beschlossene Bau- und Zonenreglement, den Zonenplan sowie den Teilzonenplan Gewässerraum Ortskern dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung (§ 20 PBG).

Der Erschliessungsrichtplan wird vom Gemeinderat in Kenntnis der eingegangenen Einsprachen allenfalls überarbeitet und dann beschlossen. Er tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Das Gesetz sieht keinen Beschluss durch die Stimmberechtigten vor.

Zur öffentlichen Auflage gelangen folgende Unterlagen:

- Entwurf neues Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 20. Mai 2021
- Zonenplan vom 20. Mai 2021
- Teilzonenplan Gewässerraum vom 20. Mai 2021
- Angepasster Erschliessungsrichtplan vom 20. Mai 2021

Die Unterlagen wurden am 20. Mai 2021 vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet.

Zur Orientierung liegen weiter vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Einzonung Betriebserweiterung Strüby Parz. Nr. 15 vom 20. Mai 2021
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 20. Mai 2021
- Plan der „Änderungen im Zonenplan“ vom 20. Mai 2021
- Übersichtsplan Gefahrengebiete (Massstab 1:5000) vom 20. Mai 2021
- Kompensation Fruchtfolgeflächen Bodenschutzkonzept, Vogt Planer vom 15. April 2019
- Lärmprognose Mehrverkehr, sinus AG vom 19. Januar 2018, rev. 29. März 2019
- Bebauungsstudie Erweiterung Produktionsgebäude Strüby Holzbau AG vom 14. Juni 2018
- Stellungnahme Alpiq zur Überbaubarkeit der Parz. Nr. 15 vom 19. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Verhältnis zur Ortsplanungsrevision Dierikon	7
2.	Ausgangslage	7
2.1	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	8
2.2	Absicht und Vision	9
3.	Planungsvorhaben	10
3.1	Bedarfsnachweis	10
3.2	Projekt- und Bebauungsstudie	11
3.3	Erschliessung	12
4.	Verhältnis zu den übergeordneten Planungen	12
5.	Weitere Rahmenbedingungen	13
5.1	Fruchtfolgeflächen	13
5.2	Lärmprognose Mehrverkehr	15
5.3	Ausscheidung der Gewässerräume, HWS	15
5.4	NISV	15
5.5	ÖREB-Kataster	16
6.	Vorabklärungen	17
7.	Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)	18
8.	Anpassungen im Zonenplan	20
9.	Mehrwertabgabe	21
10.	Kantonale Vorprüfung	21
11.	Öffentliche Auflage	21
12.	Gemeindeversammlung	21
13.	Planungsablauf	22
13.1	Bisherige Planungsschritte	22
13.2	Weitere Planungsschritte	22
14.	Abschliessende Würdigung	22

1. Verhältnis zur Ortsplanungsrevision Dierikon

Die Einzonung der Arealerweiterung der Strüby Holzbau AG wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Dierikon umgesetzt. Dadurch kann im Sinne der Verfahrensökonomie ein schlanker und effizienter Ablauf der einzelnen Planungsschritte im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens gewährleistet werden.

Im Falle, dass die Ortsplanungsrevision aufgrund der höheren Komplexität der Inhalte blockiert oder verzögert werden sollte, kann die Einzonung Strüby als separate Teilzonenplanänderung vorgezogen werden.

Aus diesem Grund wird die Mutation der Nutzungsplanung im Fall Strüby in einem separaten Raumplanungsbericht im Detail behandelt. Die Grundsätze zur Einzonung sind jedoch im Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision ebenfalls enthalten. Detaillierte Vorabklärungen zur Einzonung sind im vorliegenden Raumplanungsbericht zur Einzonung Betriebserweiterung Strüby zu entnehmen.

Auf die Umsetzung eines separaten Teilzonenplanes und einer eigenständigen BZR-Anpassung wird aufgrund der Zusammenlegung der Verfahren verzichtet. Die Änderungen zur Einzonung Strüby sind im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement der Gesamtrevision integriert. Im Änderungsplan der Gesamtrevision ist die Einzonung als solche erkennbar.

2. Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 15 GB Dierikon plant die Strüby Holzbau AG die Erweiterung des bestehenden Produktionszentrums in Root/Dierikon. Die Strüby Holzbau AG hat sich auf den modernen Holzbau vertieft, bei welchem mit einem hohen Vorfertigungsgrad produziert wird. Dies bedeutet eine verkürzte Bauzeit, jedoch auch mehr Bedarf nach Lagerung der vorgefertigten Elemente. Die vorhandenen Pritschen- und Lagerflächen sind heute zu knapp bemessen und ein massvoller Ausbau der Produktionshalle ist unter den gegebenen Umständen praktisch nicht möglich. Mit der Einzonung und Arrondierung der beiden Nachbargrundstücke Nr. 15 und 16 GB Dierikon kann das bestehende Produktionszentrum sinnvoll ergänzt werden. Dadurch können Abstell- und Lagerflächen erweitert werden und das jetzt ineffiziente externe Zumieten von zusätzlichen Arealen würde dahinfallen. Auch die damit verbundenen unnötigen Transporte durch das Umplatzen der Pritschen auf die Ausweichflächen in der Region sowie das häufigere Anliefern infolge mangelnder Lagerkapazitäten würden massiv reduziert. Durch eine künftige Vergrößerung der Produktionshalle können in einem massvollen Rahmen weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Betriebserweiterung bedingt die Einzonung der betroffenen Parzellen, welche heute in der Landwirtschaftszone liegen. Die Fläche von rund 1,66 ha soll von der Landwirtschaftszone in die im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung neu geschaffene Arbeitszone 3 (Ar3) eingezont werden.

2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle Nr. 15 GB Dierikon liegt eingebettet zwischen der SBB-Bahnlinie Luzern-Rotkreuz, dem Götzenthalbach und der Ron. Die Parzelle grenzt im Osten an die ebenfalls zu Einzoning vorgeschlagene Parzelle Nr. 16. Diese wiederum grenzt an das bestehende Betriebsareal der Strüby Holzbau AG auf Dierikoner und Rooter Gemeindegebiet. Nordöstlich der Parzelle liegt räumlich getrennt durch die Ron und die entlang des Bachlaufs verlaufende Pappelreihe das Tierheim auf dem Gebiet der Gemeinde Root mit hinterliegendem Hasliwald.

Im Sinne der zonenkonformen Nutzung sowie hinsichtlich der betriebsinternen Erschliessung wird auch die Parzelle Nr. 16 zur Einzoning empfohlen.



Abbildung: Perimeter Teilzonenplanänderung Strüby, Luftbildausschnitt

Der geplante Einzoning perimeter weist folgende Parzellen und Grundeigentümerverhältnisse auf:

Parz. Nr.	Fläche	Grundeigentümer
Nr. 15	15'571 m ²	Erbengemeinschaft Schwytzer von Buonas Hans Erben, Waibel-Schwytzer von Buonas Margaritha Erben
Nr. 16	1'033 m ²	Staat Luzern, Stadthofstrasse 4, 6002 Luzern 2
TOTAL	16'604 m²	

Die Einzoning über den ganzen Perimeter beläuft sich auf eine Fläche von total 16'604 m² respektive 1.66 ha.

Aktuell liegen die Parzellen Nr. 15 und 16 in der Landwirtschaftszone. Die angrenzende Parzelle Nr. 17 GB Dierikon ist bereits Teil des Firmengeländes der Strüby Holzbau AG und ist rechtskräftig der Arbeitszone 2 zugewiesen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Dierikon wird diese neu der Arbeitszone 3

zugewiesen (neue Differenzierung der Arbeitszonen entlang der Kantonsstrasse und daher Anpassung des Zonennamens, siehe dazu Kap. 5.4.4 im Raumplanungsbericht zur Gesamtrevision). Die Parzellen Nr. 15 und 16 werden im Sinne einer Ausweitung der angrenzenden Zone ebenfalls der neuen Arbeitszone 3 (Ar-3) zugewiesen.

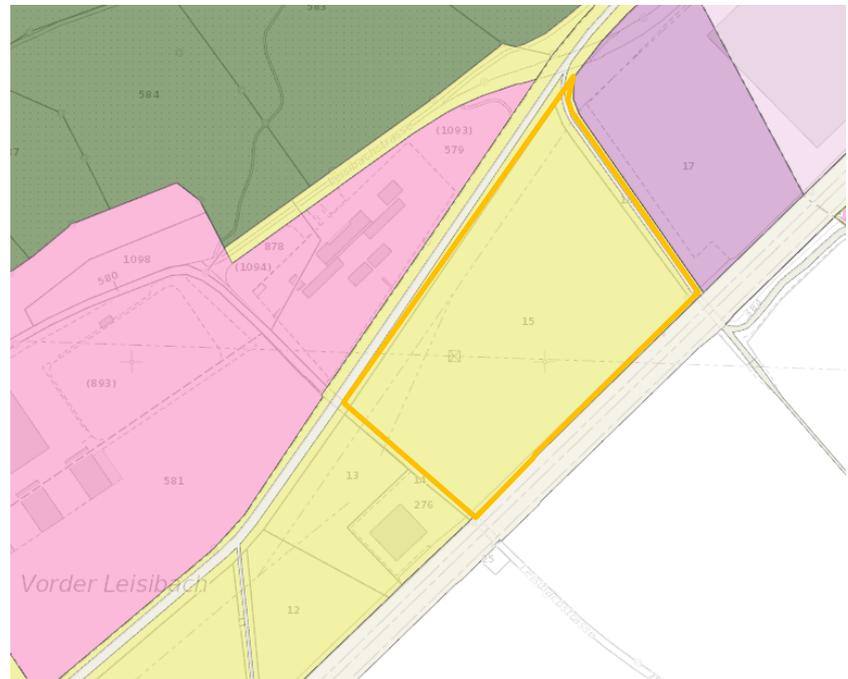


Abbildung: Perimeter Einzonung Strüby, Zonenplanausschnitt rechtsgültig gem. Geoportal

2.2 Absicht und Vision

Die Parzellen Nr. 15 und 16 mit einer Gesamtfläche von 16'604 m² soll im Sinne einer Betriebserweiterung der Strüby Holzbau AG eingezont werden.

Da zwei Hochspannungsleitungen über den Perimeter verlaufen (siehe Kapitel 5.4), sind die Grundstücke für dauernde Arbeitsplätze nicht geeignet; es sind nur Logistikflächen (Lager, Pritschen etc.) möglich.

3. Planungsvorhaben

3.1 Bedarfsnachweis

Das Vorhaben zur Einzonung der Parzellen Nr. 15 und 16 GB Dierikon wird durch den Bedarf der Strüby Holzbau AG nach einer Betriebserweiterung begründet. Die Firma Strüby Holzbau AG hat bereits seit 2011 auf dem Grenzgebiet zwischen den Gemeinden Root und Dierikon ein leistungsfähiges Produktionszentrum angesiedelt und plant, den dortigen Betriebsstandort in den nächsten Jahren weiter auszubauen.

Die Arbeitsweise der Strüby Holzbau AG, welche Holzelemente mit einem hohen Vorfertigungsgrad erstellt, bedarf genügend Lagerungsmöglichkeiten und anschliessendem Transport auf die Baustellen. Durch den Einsatz von Wechselpritschen kann diese Logistik ermöglicht werden, erfordert jedoch entsprechende Lagerkapazitäten für Roh- und Halbfertigprodukte.

Die kontinuierliche Werkauslastung, welche für den Betrieb des Produktionszentrums unabdingbar ist, wird durch diese Zwischenlagerung auf Pritschen und genügender Lagerkapazität sichergestellt. Die aktuell vorhandenen Pritschen- und Lagerflächen sind jedoch zu knapp bemessen. Zudem ist ein massvoller Ausbau der Produktionshalle unter den gegebenen Umständen praktisch nicht möglich. Mit der Einzonung und Arrondierung der beiden Nachbargrundstücke Nr. 15 und 16 Dierikon kann das Produktionszentrum sinnvoll erweitert werden. Die Abstell- und Lagerflächen können erweitert werden; das jetzt ineffiziente externe Zumieten von Arealen würde dahinfallen. Auch die damit verbunden unnötigen Transporte durch das Umplatzieren der Pritschen auf die Ausweichflächen in der Region sowie das häufigere Anliefern infolge mangelnder Lagerkapazitäten würden massiv reduziert. Zudem wird eine Vergrösserung der Produktionshalle in der Zukunft möglich; einhergehend mit einer massvollen Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen.



Abb.: Bildstrecke Pritsche (Quelle: Strüby Holzbau AG)

Die Unternehmensgruppe Strüby erstellt pro Jahr schematisch aufgrund der Fläche berechnet rund 250 Wohnungen im Holzsystembau. Büro- und Gewerbegebäude sind in dieser Zahl anteilmässig mit eingerechnet. Pro Wohnung werden im Schnitt 2.5 Pritschenplätze benötigt. Geht man davon aus, dass infolge der Glättung der Produktionszyklen immer rund 40% der fertigen Gebäudeteile (voll ausgebaute Aussenwände, Innenwände, Zwischendecken und Dachelemente) im Produktionszentrum zwischengelagert werden, ergibt das eine benötigte Lagerkapazität von 250 Pritschenplätzen. Aktuell beträgt die Kapazität 140 Pritschen.

Das jetzige Manko von über 100 Pritschenplätzen führt dazu, dass an diversen Orten externe Flächen dazu gemietet werden; verbunden mit sehr vielen unnötigen Transporten auf diese Ausweichplätze. Die Akquisition und Disposition von solchen Flächen ist sehr schwierig und aufwendig. Zudem ist die Sicherung und Überwachung der Gebäudeteile auf diesen fremden Arealen aufgrund des doch hohen Wertes mangelhaft oder oftmals überhaupt nicht gegeben. Mit der Einzonung und Arrondierung des Nachbargrundstückes mit netto 14237 m² (nach Abzug des für das Ronprojekt benötigte Land von 1335 m²) könnte dieser Platzmangel und die Sicherheitsrisiken beseitigt werden. Der Flächenbedarf pro Pritsche beträgt inklusive Abstände und Verkehrsfläche rund 45 m², was gesamt eine benötigte Fläche von rund 11'250 m² entspricht. Der durchschnittliche Materialwert pro Pritsche beträgt CHF 60'000. Bei 250 gelagerten Pritschen beträgt der jeweilige Wert somit CHF 15'000'000 und erfordert daher entsprechende Aufmerksamkeit bei der Logistik und Sicherung.

3.2 Projekt- und Bebauungsstudie

Die Strüby Holzbau AG plant, das Produktionszentrum Root/Dierikon auf den Parzellen Nr. 15 und 16 GB Dierikon zu erweitern. Die vorliegende Bebauungsstudie zeigt die projektierte Nutzung der beiden Parzellen auf.

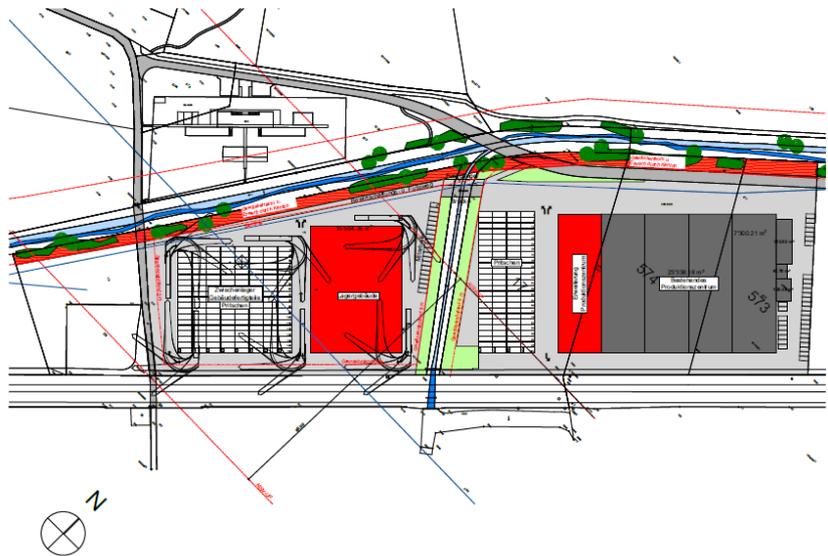


Abb.: Bebauungsstudie zur Erweiterung des Produktionszentrums Strüby (Juni 2018)

3.3 Erschliessung

Die Erschliessung der Parzellen Nr. 15 und 16 GB Dierikon erfolgt ab der bestehenden Leisibachstrasse betriebsintern mit einer neu zu erstellenden Brücke über den Götzentalbach. Eine weitere Erschliessung wäre bei Parzelle Nr. 276 mittels neuer Unterführung unter der SBB-Linie durch Teilgebiet 7 des Erschliessungsrichtplans auf den Knoten Buurenhof möglich. Dieser Lösungsansatz ist jedoch aufgrund des tiefen Kosten-/Nutzen-Verhältnisses nicht anzustreben. Mit der heutigen Zonierung ist eine Erschliessung über die Landwirtschaftszone zudem planungsrechtlich nicht möglich. Eine solche Erschliessung wäre allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt unter geänderten Rahmenbedingungen ergänzend zu prüfen.

Da die Erschliessung über die Parzelle 16 geplant ist, welche heute ebenfalls in der Landwirtschaftszone liegt, soll diese Parzelle ebenfalls eingezont werden.

4. Verhältnis zu den übergeordneten Planungen

Folgend werden die relevanten raumplanerischen Grundlagen hinsichtlich der Teilzonenplanänderung Strüby auf den Parzellen Nr. 15 und 16 GB Dierikon aufgezeigt. Dabei handelt es sich vorwiegend um raumplanerische Instrumente und Gesetze auf nationaler, kantonaler und kommunaler Ebene, welche bei einer Einzonung der betroffenen Parzellen zu beachten sind.

Richtplan Kanton Luzern

Der kantonale Richtplan dient der strategischen Lenkung der räumlichen Entwicklung. Es geht dabei insbesondere um die Koordination von Siedlung, Landschaft und Mobilität. Der Kantonale Richtplan wird geprägt durch eine Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur. Das Rontal mit den Gemeinden Dierikon und Root liegt auf der Hauptentwicklungsachse und soll im Sinne des Richtplans kantonal überdurchschnittlich entwickelt werden.

In Kapitel Z2-4 werden zur Förderung des Wirtschaftsstandortes folgende Grundsätze aufgeführt:

- Der Kanton Luzern strebt ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum an. Dabei sollen der Aufbau und die Expansion ansässiger Unternehmen unterstützt (Wachstum von innen) sowie neue Betriebe und Arbeitsplätze angesiedelt werden (Wachstum von aussen).
- Das Hauptgewicht der wirtschaftlichen Entwicklung wird auf die vorhandenen Möglichkeiten im Bereich der Hauptentwicklungsachse gelegt.

Die Einzonung zur Betriebserweiterung der Strüby Holzbau AG entspricht diesen Grundsätzen zur Förderung des Wirtschaftsstandortes des kantonalen Richtplans.

Agglomerationsprogramm Luzern

Das Agglomerationsprogramm Luzern zeigt eine Gesamtstrategie mit konkreten Massnahmen zur abgestimmten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Raum der Agglomeration Luzern. Das Agglomerationsprogramm Luzern liegt bereits in der 3. Generation vor.

Das Gebiet «A de Ron», welches zur Betriebserweiterung der Firma Strüby Holzbau AG eingezont werden soll, ist im Zukunftsbild 2030 der Regionalplanung LuzernPlus als mögliche Umnutzung reiner Arbeitsgebiete gekennzeichnet.

Siedlungsleitbild Gemeinde Dierikon

Das Siedlungsleitbild respektive Siedlungsentwicklungskonzept zeigt die strategische räumliche Entwicklung der Gemeinde Dierikon plangrafisch und in dazugehörigen Leitsätzen auf. Das plangrafisch umgesetzte Entwicklungskonzept zeigt im einzuzonenden Gebiet «A de Ron» eine «Option Siedlungserweiterung kommunaler Bedarf» an.

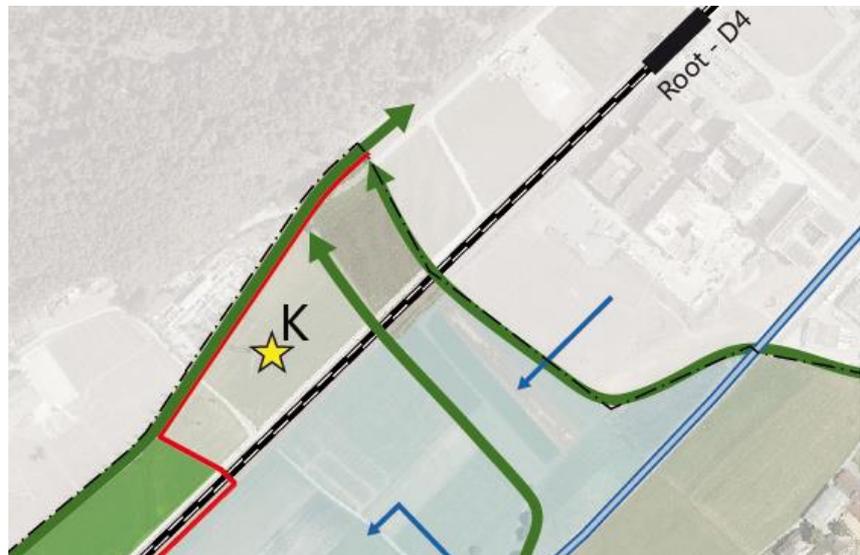


Abb.: Ausschnitt Perimeter «A de Ron» aus dem Siedlungsentwicklungskonzept der Gde. Dierikon

5. Weitere Rahmenbedingungen

5.1 Fruchtfolgeflächen

Die von der Einzonung betroffene Landwirtschaftsfläche ist gemäss kantonalem Richtplan als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Gemäss Vorgaben des Amtes für Raum und Wirtschaft (rawi), ist bei Inanspruchnahme von mehr als 1'500 m² Landwirtschaftlicher Nutzfläche ein Bodengutachten zu erstellen. Falls dieses ergibt, dass mehr als 1'500 m² Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht werden, ist ein FFF-Kompensations- und Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Das Bodenschutzkonzept wurde durch die Firma Vogt Planer erstellt und liegt den Unterlagen zur Teilzonenplanänderung Strüby orientierend bei.

Die Fruchtfolgeflächen haben nach Kriterien des Sachplanes Fruchtfolgeflächen gewisse Mindestanforderungen zu erfüllen, welche bei den Polygonen Nr. 1, 2 und 4 auf dem Perimeter der Einzonung erfüllt sind und daher zu 100 % als Fruchtfolgeflächen angerechnet werden können. Unter Berücksichtigung von weiteren vorgegebenen Abstandsvorschriften (Gewässer-, Wald- und Bautenabstände) sind auf dem durch die Einzonung betroffenen Areal 1,27 ha als Fruchtfolgeflächen zu bezeichnen, welche zu kompensieren sind.

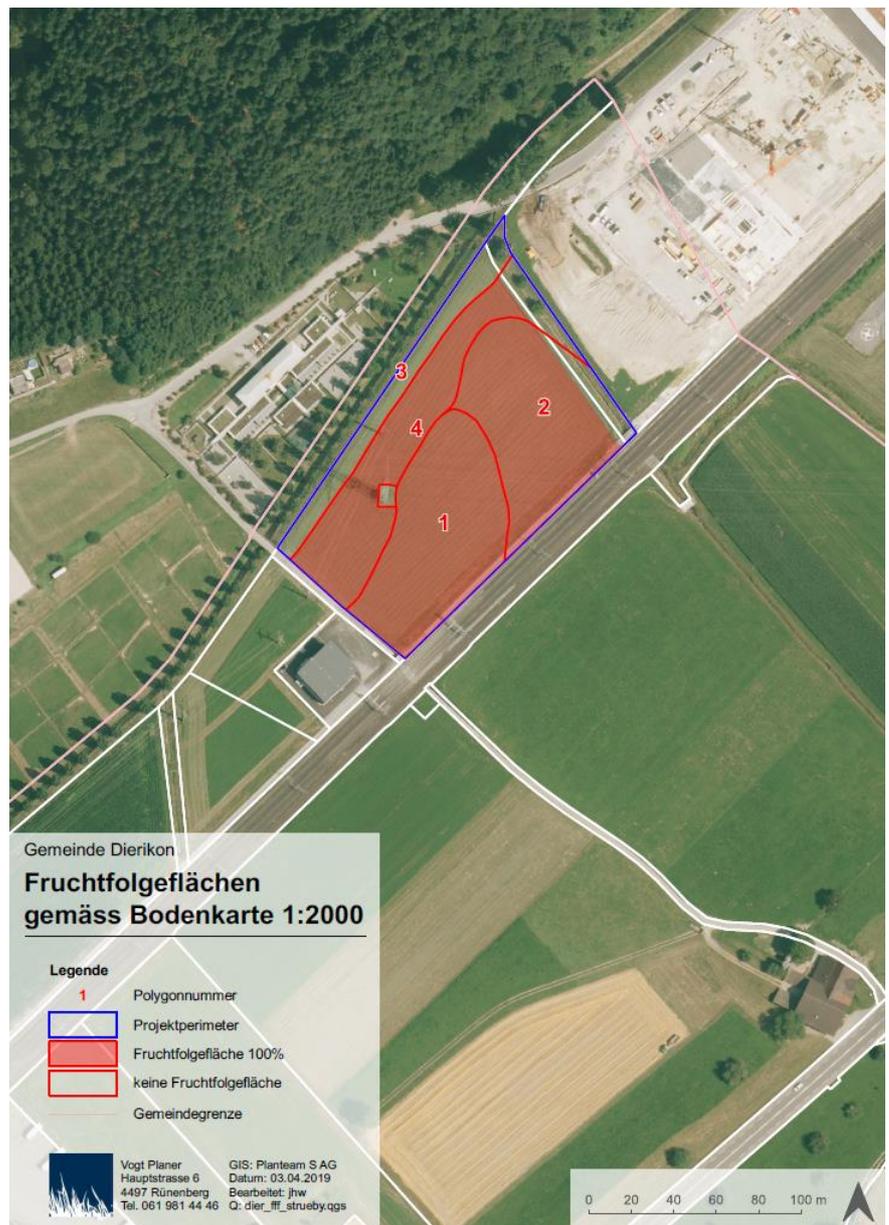


Abb.: Fruchtfolgeflächen gemäss Bodenkarte, 03.04.2019

Als Kompensationsstandort stehen Teile der Parzellen Nr. 592/591 Grundbuch Gemeinde Root zur Verfügung. Das Kompensationsgebiet liegt nordwestlich der geplanten Einzonung in einer Lichtung des „Hasliwaldes“. Der Standort wird mit dem Flurnamen „Moos“ bezeichnet. Die Flächen werden aktuell als Dauergrünland genutzt.

Zur Kompensation der wegfallenden Fruchtfolgeflächen auf der Parzelle Nr. 15 Grundbuch Gemeinde Dierikon werden die Flächen der Parzelle Nr. 592/591 Grundbuch Gemeinde Root Nr. 336 wiederhergestellt, so dass die gesamte Fläche als Fruchtfolgefläche ausgeschieden werden kann. Dazu sind im Bodenschutzkonzept Rekultivierungsziele definiert.

Das Kompensationsprojekt soll wenn möglich mit der Erweiterung des Firmengeländes der Strüby Holzbau AG koordiniert werden. Das Bodenmaterial vom Neubau der Parzelle Nr. 15 GB Dierikon ist für die Rekultivierung auf den Parzellen Nr. 591 und Nr. 592 GB Root zu verwenden.

5.2 Lärmprognose Mehrverkehr

In der Stellungnahme der Gemeinde Dierikon vom 10. März 2015 zur Erweiterung des Produktionsgebäudes der Strüby Holzbau AG wird offengelassen, ob der generierte Mehrverkehr auf den Erschliessungsstrassen zu Lärmproblemen führen kann. Die Strüby Holzbau AG in Seewen hat daher die sinus AG (ehemals Plan-team GHS AG) beauftragt, die Einhaltung der einschlägigen Lärmschutzbestimmungen von Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutzverordnung (LSV) bezüglich Mehrverkehr zu überprüfen und nachzuweisen. Die detaillierten Abklärungen und Nachweise sind im orientierend beigelegten Dokument «Erweiterung Produktionsgelände Strüby Holzbau AG, Lärmprognose Mehrverkehr» vom 19. Januar 2018 ausgeführt.

Da mit dem vorliegenden Projekt zur Betriebserweiterung der Strüby Holzbau AG voraussichtlich kein Mehrverkehr generiert wird, kann auf eine Lärmermittlung und Lärmbeurteilung gemäss Art. 7 und Art. 9 LSV verzichtet werden. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung bezüglich Mehrverkehr sind erfüllt. In der nächsten Planungsphase ist das Verkehrsaufkommen zu quantifizieren und die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knoten D4 aufzuzeigen.

5.3 Ausscheidung der Gewässerräume, HWS

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsgesamtrevision (siehe dazu insbesondere Teilzonenplan Gewässerraum). Hinsichtlich der geplanten Einzonung des Projektperimeters der Strüby Holzbau AG sind die Parzellen Nr. 15 und 16 künftig der Bauzone zugewiesen. Daher werden die Gewässerräume des Götzentalbachs und der Ron in diesem Bereich als «Grünzone Gewässerraum» ausgeschieden.

Parallel zur laufenden Revision der Ortsplanung wird die Ron in einem laufenden Hochwasserschutzprojekt saniert.

Die Ausscheidung des Gewässerraums entlang der Ron entspricht dem Hochwasserschutzprojekt des Kantons Luzern.

5.4 NISV

In der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) werden im vierten Kapitel, Artikel 16, die Anforderungen an die Ausscheidung von

Bauzonen genannt. Gemäss NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die vorgeschriebenen Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Die Hochspannungsleitung verläuft gemäss untenstehendem Plan über den Einzonungsperimeter.

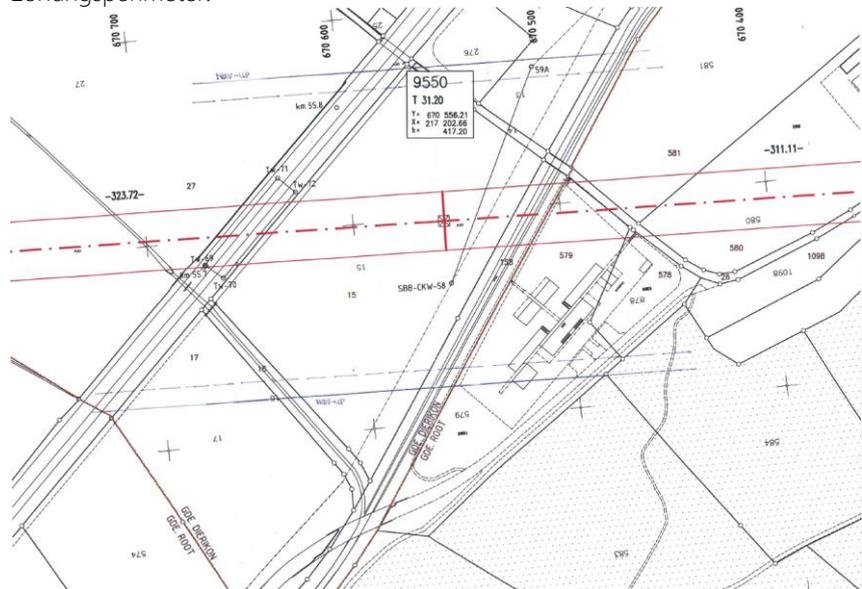


Abb.: Verlauf Freileitung Alpiq/Swissgrid über den Einzonungsperimeter

Dadurch, dass bei der geplanten Betriebserweiterung auf den betroffenen Parzellen keine ständigen Arbeitsplätze realisiert werden, können die Grenzwerte eingehalten werden.

Im BZR wird zur Arbeitszone 3 folgende Bestimmung ergänzt:

Auf den Parzellen 15 und 16 GB Dierikon dürfen Orte mit empfindlicher Nutzung (Räume und Areale, in denen sich Personen regelmässig länger aufhalten) nur dann errichtet werden, wenn die gesetzlichen Anlagegrenzwerte der dortigen Hochspannungsleitung eingehalten werden.

5.5 ÖREB-Kataster

Die einzuzonenden Parzellen Nr. 15 und 16 sind von den folgenden Eigentumsbeschränkungen gemäss ÖREB-Kataster betroffen:

- Baulinien
- Lärmschutz
- Gefahrenkarte

Entlang dem Götzenthalbach sind im ÖREB-Kataster «Normalbaulinien, in Bearbeitung» aufgeführt. Diese stammen aus dem Wasserbauprojekt «10864 Hochwasserschutz Götzenthalbach». Die Baulinien sollen nach der Umsetzung des Hochwassersanierungsprojekts in einen Gewässerraum überführt werden und aufgehoben werden.

Weiter sind dem ÖREB-Kataster mittlere bis geringe Gefährdungen durch Wasserprozesse aufgeführt.

6. Vorabklärungen

Im Rahmen der Vorabklärungen zur Betriebserweiterung der Strüby Holzbau AG fand eine Sitzung mit verschiedenen Interessenvertretenden von kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene statt. Dem Protokoll der Sitzung vom 18. März 2015 sind folgende Punkte zu entnehmen:

- Das Projekt wird durch den Gemeinderat unterstützt, eine Entwicklung in diesem Sinne ist erwünscht.
- Die Wirtschaftsförderung des Kantons Luzern unterstützt die Betriebserweiterung der Strüby Holzbau AG, eine schriftliche Stellungnahme zum Erweiterungsgesuch wird eingereicht.
- Von Seiten Kanton gibt es Möglichkeiten, die Erweiterung der Strüby Holzbau AG positiv zu begleiten. Der Umgang mit den vorhandenen Fruchtfolgeflächen ist die grösste Hürde bei der Teilzonenplanänderung.
- Der regionale Teilrichtplan des regionalen Entwicklungsträgers Luzern-Plus lässt Ausnahmen bei Neueinzonungen zu, wenn es sich dabei um die Betriebserweiterung handelt.
- Unter der Hochspannungsleitung auf Grundstück Nr. 15 dürfen keine dauernden Arbeitsplätze realisiert werden. Das notwendige Datenblatt für Hochspannungsleitungen ist der Gemeinde einzureichen.
- Die Fruchtfolgeflächen werden in Form von Bodenproben und einem FFF-Gutachten nachgeführt. Die Kompensation wird im Gutachten aufgezeigt.
- Die Gewässerräume sind beim Projekt zu berücksichtigen.
- Es ist ein Verkehrskonzept einzureichen.

In Anschluss an die Sitzung sind von verschiedenen kantonalen, regionalen und kommunalen Stellen Stellungnahmen zum Einzonungsvorhaben eingeholt worden. Die Stellungnahmen hatten richtungsweisenden Charakter für die bereits erfolgten Planungsschritte. Folgend werden die wichtigsten Punkte dieser Vorabklärungen zusammenfassend aufgeführt.

LuzernPlus

Aus Sicht des Vorstandes von LuzernPlus gibt es keine Einwände gegen die angestrebte Zonenplanänderung zur Betriebserweiterung der Firma Strüby Holzbau AG. Gemäss Stellungnahme können die Gemeinden ohne Anpassung des Teilrichtplans Siedlunglenkung Nutzungszonen ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie vorsehen, falls se sich dabei um projektbezogene und positiv beurteilte Erweiterung der Bauzone für bestehende Betriebe handelt. Dieser Fall tritt bei der Teilzonenplanänderung der Strüby Holzbau AG ein. Weiter ist das Projekt

vollumfänglich mit dem regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 zu vereinbaren.

Kanton Luzern, Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)

Bei den durch respektive entlang des Perimeters verlaufenden Oberflächengewässer sind die Gewässerräume ordnungsgemäss auszuscheiden und im Erweiterungsprojekt zu berücksichtigen.

Die von der Betriebserweiterung betroffenen Flächen sollen bodenkundlich kartiert und in Bezug auf Fruchtfolgeflächen ausgewertet werden. Allfällige kompensatorische Massnahmen von durch Fruchtfolgeflächen betroffene Flächen sollen angedacht werden.

Gemäss Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) gelten bei Hochspannungsleitungen Immissions- sowie Anlagegrenzwerte. Es darf nur eingezont werden, wenn diese Grenzwerte eingehalten sind. Im einzuzonenden Gebiet «A de Ron» muss deshalb eine Nutzungsbeschränkung festgelegt werden, welche verhindert, dass durch neuangesiedelte Nutzungen die Grenzwerte verletzt werden. Der Mindestabstand liegt schätzungsweise bei 60-70 m parallel zur Leiterachse. Der genaue Wert kann dem Standortdatenblatt des Leistungsbetreibers entnommen werden.

Kanton Luzern, Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa)

Die betroffenen Flächen sollen bodenkundlich kartiert und bezüglich Fruchtfolgeflächen ausgewertet werden. Kompensationsmassnahmen sollen angedacht werden.

Entlang des Götzentalsbachs ist ein grosszügiger Gewässerraum auszuscheiden. Die naturnahen Böschungen sollen auch beim Bau der Erschliessung (Brücke) erhalten bleiben.

7. Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dierikon wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in Artikel 12 Grundmasse Bauzonen die Arbeitszone 3 (Ar3) ergänzt. Darin werden folgende Grundmasse festgelegt:

- Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig.
- Die Überbauungsziffer, die Abstände usw. werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.
- Talseitige Fassadenhöhe 2 / Gesamthöhe 2 in m (gemäss Art. 7 Abs. 3): 25.0 m
- Grenzabstand in m gemäss PBG § 122 Abs. 3
- Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

Der Perimeter der Teilzonenplanänderung wird der gleichen Zone zugeteilt wie die angrenzende Parzelle Nr. 17 GB Dierikon.

Zudem wird das BZR aufgrund der NIS-Verordnung um eine Ergänzungsbestimmung zur Arbeitszone 3 ergänzt, welche den Umgang mit dem gesetzlichen Anlagegrenzwert an Orten mit empfindlicher Nutzung regelt. Der neue Artikel 20 lautet wie folgt:

Auf den Parzellen 15 und 16 GB Dierikon dürfen Orte mit empfindlicher Nutzung (Räume und Areale, in denen sich Personen regelmässig länger aufhalten) nur dann errichtet werden, wenn die gesetzlichen Anlagegrenzwerte der dortigen Hochspannungsleitung eingehalten werden.

8. Anpassungen im Zonenplan

Der folgende Plan zeigt die Änderung im Zonenplan der Gemeinde Dierikon:



Ausschnitt aus dem Entwurf des Zonenplans mit Änderungen auf Parz. Nr. 15 und 16

Der von der Einzonung betroffene Perimeter umfasst eine Fläche von rund 1,66 Hektaren und umfasst die Parzellen Nr. 15 und 16 GB Dierikon. Die Fläche wird aus der Landwirtschaftszone LW mit der Empfindlichkeitsstufe III in die Arbeitszone 3 (Ar3) gemäss neuer Nutzungsplanung mit der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 eingezont. Die angrenzende Parzelle Nr. 17 auf Dierikoner Gemeindegebiet ist heute der Arbeitszone 2 und wird mit der Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision ebenfalls der Arbeitszone 3 (Ar3) zugeteilt. Sollte die Teilzonenplanänderung vor der Gesamtrevision genehmigt werden, werden die Parzellen der rechtsgültigen Arbeitszone 2 (Ar2) zugewiesen.

Die über Parzelle Nr. 17 verlaufende Strasse wird zudem der Verkehrszone zugewiesen. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision Root, welche die Zuweisung auf ihrem Gemeindegebiet entsprechend umgesetzt hat. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Root ist bereits rechtskräftig.

9. Mehrwertabgabe

Die Einzonung Betriebserweiterung Strüby Holzbau AG über die Parzellen Nr. 15 und 16 GB Dierikon unterliegt gemäss § 105 Abs. 3a PBG der Mehrwertabgabepflicht. Das BUWD hat bei Einzonungen im Veranlagungsverfahren gemäss § 105e, Abs. 6 PBG ein Einsichts- und Einspracherecht. Bei Planänderungen mit erheblichen finanziellen Auswirkungen ist es daher sinnvoll, den Mehrwert bereits vor der öffentlichen Auflage im Rahmen der Vorprüfung zu ermitteln. Der zuständigen kantonalen Dienststelle rawi wird daher vor der öffentlichen Auflage eine Schätzung (Entwurf der Veranlagungsverfügung) zur Prüfung eingereicht. Als Richtwert für die Schätzung des planerischen Mehrwertes dient die bereits Verkehrswertschätzung in vorliegender Form des Immobiliengutachtens durch Peter Kresiment.

10. Kantonale Vorprüfung

Anfang 2018 werden die Anpassungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements zur Teiländerung der Nutzungsplanung betreffend Einzonung Strüby gleichzeitig wie die Gesamtrevision der Ortsplanung Dierikon dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht.

Auf Grund der Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vom 21. Februar 2019 wurde das ursprünglich separate Verfahren zur Einzonung Betriebserweiterung Strüby in die Gesamtrevision der Ortsplanung integriert. An den ergänzenden Raumplanungsberichten wird festgehalten. Zu Weiterführung und Abschluss der kantonalen Vorprüfung wird die Einzonung Strüby im Frühjahr 2019 als Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung Dierikon eingereicht.

11. Öffentliche Auflage

Die Entwürfe der Planungsvorhaben werden vom 14. Juni 2021 bis 13. Juli 2021 im Sinne von § 6 und § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Juni 2015) auf der Gemeindeganzlei Dierikon öffentlich aufgelegt.

12. Gemeindeversammlung

Noch offen

13. Planungsablauf

13.1 Bisherige Planungsschritte

1)	Erarbeitung Kurzbericht	Herbst 2017
2)	Ergänzung Erschliessungsrichtplan	Herbst 2017
3)	Erarbeitung der Teilzonenplanänderung	Herbst 2017

13.2 Weitere Planungsschritte

4)	Vorprüfungsverfahren	2018 – Herbst 2020
5)	Mitwirkung	Anschliessend
6)	Öffentliche Auflage (30 Tage)	Anschliessend
7)	Gemeindeversammlung	Anschliessend
8)	Genehmigung durch den Regierungsrat	Anschliessend

14. Abschliessende Würdigung

Die Einzonung der Parzellen Nr. 15 und 16 GB Dierikon von der Landwirtschaftszone Lw in die neue Arbeitszone 3 (Ar3) steht im Einklang mit der kommunalen, regionalen und kantonalen Raumplanung. Durch die Einzonung kann der bereits ortsansässigen Strüby Holzbau AG eine adäquate Betriebserweiterung ermöglicht werden. Durch die mögliche Optimierung von betriebsinternen Abläufen und Lagermöglichkeiten kann zudem auf das Zumieten von externen Arealen zur Lagerung der vorgefertigten Produkte verzichtet werden. Die damit verbundenen unnötigen Transporte durch das Umplatzieren der Pritschen auf die Ausweichflächen in der Region sowie das häufigere Anliefern infolge mangelnder Lagerkapazitäten würden massiv reduziert. Die bestehenden Infrastrukturanlagen können dadurch entlastet werden.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung ist aus raumplanerischer sowie infrastrukturtechnischer Sicht der Gemeinde Dierikon sinnvoll und zweckmässig.