GEMEINDE SCHÜPFHEIM

SONDERBAUZONE CHRATZERE



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

25.03.2026 – Kant. Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung:
- Zonenplanänderung Sonderbauzone Chratzere, M 1:2'000
- Änderung am Bau- und Zonenreglement

Dokumentation:
- Planungsbericht
- Beilagen 1 bis 7

ABKÜRZUNGEN

BZR	*Bau- und Zonenreglement*
DTV	*Durchschnittlicher täglicher Verkehr*
EFH	*Einfamilienhaus*
FFF	*Fruchtfolgeflächen*
GSchV	*Gewässerschutzverordnung des Bundes*
IVHB	*Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe*
MFH	*Mehrfamilienhaus*
MIV	*Motorisierter Individualverkehr*
ÖV	*Öffentlicher Verkehr*
PBG	*Planungs- und Baugesetz*
PBV	*Planungs- und Bauverordnung*
RPG	*Raumplanungsgesetz des Bundes*
SLB	*Siedlungsleitbild*
ÜZ	*Überbauungsziffer*

IMPRESSUM

GEMEINDE

Schüpfheim
Chilegass 1
Postfach 68
6170 Schüpfheim

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Kant. Vorprüfung: 25.03.2026

Titelbild: Luftbild map.geo.admin.ch, aufgerufen im Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Chratzere, IST-Situation	4
1.3.	Hochwasserschutzprojekt	5
1.4.	Wicki Mühle	5
1.5.	Ziele der Teilrevision	5
2.	Bedarf	6
2.1.	Hochwasserschutzprojekt	6
2.2.	Bedarf Wicki Mühle	6
3.	Konzept	7
3.1.	Hochwasserschutzprojekt	7
3.2.	Volumenstudie/Konzept Wicki Mühle	7
3.3.	Flächenbeanspruchung	8
3.4.	Erschliessung	9
4.	Nutzungsplanung	10
4.1.	Zonenplan	10
4.2.	Bau- und Zonenreglement	11
5.	BEURTEILUNG	12
5.1.	Betroffene Sachthemen	12
5.2.	Auswirkungen und Nachweise	12

Beilagen

1. Bedarfsnachweis Wicki Mühle AG, Guido Wicki, Januar 2025
2. Hochwasserschutzprojekt Bachöffnung - Renaturierung, Situationsplan 1:500, Querprofile 1:100, Längsprofil 1:200, Felder + Partner AG, 12.03.2024,
3. Volumen- und Baustudie, PP Architektur AG, 30.04.2025
4. Erhebung FFF-Qualität, Kurzbericht, oeko-b ag, 10.04.2024
5. Konzeptplan Einzonung, stadtlandplan AG, 14.05.2025
6. Anschluss Kanalisation, Situationsplan, PP Architektur AG, 10.11.2025
7. Erläuterung Wohnbedarf, Guido Wicki, 15.12.2025

1. Ausgangslage

1.1. Stand der Ortsplanung

Gesamtrevision 2018

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten am 4. März 2018 beschlossen und am 03. Juli 2018 vom Regierungsrat genehmigt. Die Genehmigung der Gewässerräume innerhalb Bauzone erfolgte nachträglich am 16. Oktober 2018. Damit wurden Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Schüpfheim an das übergeordnete Recht angepasst.

Teilrevision Gewässerräume und Wildtierkorridore

Am 17.06.2025 wurde an der Gemeindeversammlung die Teilrevision zur Umsetzung von übergeordneten raumplanerischen Pendenzen in der Nutzungsplanung beschlossen. Hauptbestandteile sind die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzone sowie der Freihaltezonen Wildtierkorridor. Vorliegend betrifft dies den Gewässerraum der alten Wissemme. Die Genehmigung durch den Regierungsrat wird im Frühling 2026 erwartet.

Teilrevision Arbeitszone Chratzere

Die Teilrevision Arbeitszone Chratzere befindet sich zurzeit in der kantonalen Vorprüfung. Im Rahmen der Teilrevision wird die Arbeitszone Chratzere erweitert und anschliessend für die Umsiedlung lokaler Unternehmen, teils aus dem Dorfzentrum, genutzt.

1.2. Chratzere, IST-Situation

Sonderbauzone Chratzere

Die Sonderbauzone Chratzere ist von Landwirtschaftsgebiet umgeben und betrifft 6 Grundstücke. Darin befinden sich die Wicki Mühle und eine Sägerei. Die zulässigen Nutzungen sind in Art. 19 BZR umschrieben.

Erschliessung

Das Gebiet wird ab der Hauptstrasse über die Chratzerestrasse (Güterstrasse 1. Klasse) mit einer Strassenbreite von 4.5 m erschlossen. Ein Trottoir ist nicht vorhanden. Im Rahmen der Teilrevision Arbeitszone Chratzere wird ein Strassenprojekt ausgearbeitet. Dabei ist vorgesehen, die Chratzerestrasse ab der Kantonsstrasse bis zur alten Wissemme (Parz. 1365) auszubauen und zu verbreitern. Zudem soll die Chratzerestrasse bis zur Sonderbauzone Chratzere zur Gemeindestrasse umklassiert und mit Tempo 30 signalisiert werden.

Kanalisation

Die Gebäude in der Sonderbauzone sind bisher noch nicht an die Abwasserkanalisation angeschlossen. Der Anschluss soll im Rahmen der geplanten Bauvorhaben vorgenommen werden.

Gewässer

Die alte Wissemme teilt sich in zwei Bachläufe: ein künstlicher Kanal im Westen und ein offener Bach im Osten. Der Kanal läuft mitten durch die Bauzone und diente in früheren Zeiten dem Antrieb von Wasserrädern von Mühle und Sägerei. Seit 1981 wird über ein Wasserrad Strom für die Mühle produziert. Der offene Bach verläuft entlang dem Zonenrand.

Gewässerraum

Mit der im Juni 2025 beschlossenen Teilrevision wurde der Gewässerraum der alten Wissemme mit einer Breite von 11 m ausgeschieden. Beim Kanal wurde er nur ausserhalb der Bauzone festgelegt.

1.3. Hochwasserschutzprojekt

Von Norden fliesst ein Bach aus dem Chratzeregrabe in die Sonderbauzone. Ab dem Waldrand ist er eingedolt. Die Eindolung neigt zu Verklausungen und führte in der Vergangenheit immer wieder zu Überschwemmungen, welche Schäden in der Siedlung verursachten. Um dieses Problem zu lösen, hat der Kanton ein Hochwasserschutz-Vorprojekt erarbeitet, mit welchem das Gewässer offengelegt werden soll. Um dies realisieren zu können, muss das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 1467 jedoch rückgebaut werden. Für das Wohnhaus ist ein Ersatzbau vor Ort erforderlich, was eine Anpassung im Zonenplan bedingt.

1.4. Wicki Mühle

Wicki Mühle AG

Die Chratzere-Mühle gehört zu den ältesten noch betriebenen Mühlen der Schweiz. Seit rund 700 Jahren werden dort täglich hochwertige Produkte für Mensch und Tier verarbeitet. In den letzten 30 Jahren haben sich die betrieblichen Anforderungen stark verändert: Mitarbeiterzahl und Produktionsvolumen sind gestiegen, die gesetzlichen Anforderungen haben zugenommen und die Qualitätskontrollen wurden intensiviert. Unverändert geblieben sind hingegen die baulichen Platzverhältnisse. Heute beschäftigt die Wicki Mühle AG zehn Mitarbeitende. Sie ist ein bedeutender Mischfutterhersteller im Entlebuch und ein wichtiger Partner der produzierenden Landwirtschaft. Die Mehlproduktion ist im ganzen Kanton etabliert und wird von privaten und gewerblichen Bäckereien sowie der Backwarenindustrie nachgefragt.

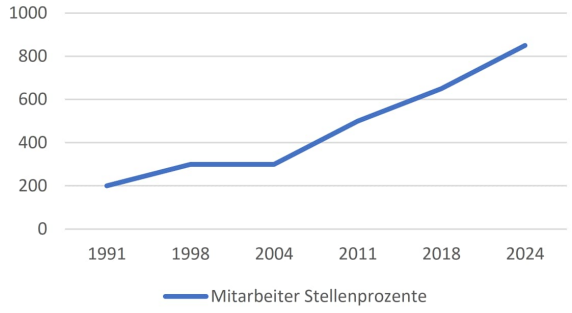


Abb. 1: Stellenprozente, Bedarfsnachweis Wicki Mühle AG vom Januar 2025

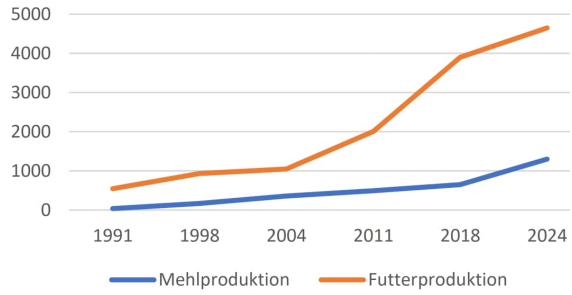


Abb. 2: Jahresproduktion in Tonnen, Bedarfsnachweis Wicki Mühle AG vom Januar 2025

Vorhaben

Auf Basis erster Vorabklärungen mit der Gemeinde Schüpfheim wurde die Planung eines Neubaus in Auftrag gegeben. Dieser umfasst eine Lagerhalle, einen LKW-Unterstand sowie zwei Wohnungen für zwei Generationen. Zudem sind ein Wendeplatz für Sattelschlepper und Anhängerzüge sowie ein verkehrssicher gelegener Entladeplatz abseits der Strasse geplant. Der geplante Neubau soll auf der Parzelle 1469 sowie auf dem angrenzenden, derzeit nicht eingezonten Land bis zur Parzelle 1471 realisiert werden.

1.5. Ziele der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

1. Lösung des Hochwasserproblems mit nachhaltigem Hochwasserschutz,
2. Schaffung der Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Wicki Mühle.

2. Bedarf

2.1. Hochwasserschutzprojekt

Ersatzneubau

Das Hochwasserschutzprojekt wurde vom Kanton initiiert. Die Behebung des Hochwasserproblems ist von grosser Bedeutung und liegt im öffentlichen Interesse. Erforderlich für die Umsetzung des Projektes ist der Rückbau des bestehenden Wohngebäudes. Dies ergibt den Bedarf für den Ersatzneubau des Wohnhauses in der Sonderbauzone Chratzere.

2.2. Bedarf Wicki Mühle

Platzbedarf Betrieb

Gem. dem Bedarfsnachweis Wicki Mühle AG vom Januar 2025 (Beilage 1), benötigt die Wicki Mühle AG aufgrund des gestiegenen Produktionsvolumens deutlich mehr Lagerkapazität für Rohstoffe. Zurzeit fehlen mindestens 250 Palettenplätze, was zu einer ineffizienten und zeitaufwändigen Lagerbewirtschaftung sowie zu höheren Transport- und Beschaffungskosten führt. Die beengten Platzverhältnisse erschweren zudem die Anlieferung ganzer LKW-Ladungen.

Pflichtlager

Die Pflichtlagerhaltung gewinnt angesichts globaler Unsicherheiten wie Klimarisiken und geopolitischen Konflikten (Ukraine Krieg) zunehmend an Bedeutung. Im Rahmen des neuen Pflichtlagergesetzes (Verordnung über die Pflichtlagerhaltung von Nahrungs- und Futtermitteln, zurzeit in Vernehmlassung) ist eine Erhöhung der Lagermengen vorgesehen, wofür zusätzliche Silokapazitäten benötigt werden. Zurzeit nutzt die Wicki Mühle AG mehrere externe Lagerstandorte, was mit einem erheblichen logistischen und finanziellen Aufwand verbunden ist. Eine Erweiterung der eigenen Silos ist deshalb notwendig, um die Pflichtlager und Rohstoffe künftig effizient und kostengünstig am Standort lagern zu können.

Wirtschaftlicher und betrieblicher Bedarf

Heute lagert die Wicki Mühle AG gem. ihrem Bedarfsnachweis jährlich rund 500 Tonnen Mahlgetreide extern. Die dadurch entstehenden Zusatzkosten für Lagerung, Transport sowie Ein- und Auslagerung belaufen sich auf ca. CHF 6.30 pro 100 kg, was jährliche Mehrkosten von über CHF 31'500 verursacht. Der zusätzliche Zeitaufwand, insbesondere durch externe Transporte, ist dabei nicht berücksichtigt. Des Weiteren sind die drei für den Mühlenbetrieb notwendigen LKW ganzjährig ungeschützt der Witterung ausgesetzt. Dies führt zu sicherheitskritischen Situationen z.B. bei der Schnee- und Eisbeseitigung sowie zu einer verkürzten Lebensdauer der Fahrzeuge.

Platzbedarf Wohnraum

Derzeit befinden sich die Wohnung und die Büros der Betriebsleitung direkt in der Mühle. Die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten sowie die fehlende Privatsphäre sind für eine Familie auf Dauer nicht tragbar. Bei der heutigen Betriebsgrösse mit mehreren Mitarbeitenden ist die bestehende Wohn- und Arbeitsplatzlösung nicht mehr zeitgemäss.

Der Mühlebetrieb läuft von morgenfrüh bis spätabends, deutlich über die üblichen Arbeitszeiten hinaus. Voraussetzung dafür ist, dass die Betriebsleitung direkt vor Ort wohnen kann. Die Wicki-Mühle konnte die Generationenfolge bereits erfolgreich aufgleisen und wird nun durch zwei Generationen geführt, welche sich die Verantwortung teilen und daher betrieblich an den Standort gebunden sind, d.h. vor Ort wohnhaft sein müssen. Aus diesem Grund soll im Neubau zusätzlich eine zweite Wohnung realisiert werden (vgl. Beilagen 3, 7).

3. KONZEPT

3.1. Hochwasserschutzprojekt

Das Hochwasserschutzprojekt des Kantons (vif) sieht eine Bachöffnung im nördlichen Bereich der heutigen Sonderbauzone vor. Der Bach wird oberhalb der Strasse umgeleitet und offen in den Kanal geführt. Aufgrund der engen Platzverhältnisse ist diese Lösung nur unter Voraussetzung eines Rückbaus des Wohngebäudes Nr. 661 (Chratzerestrasse 11, Parz. Nr. 1467) möglich.

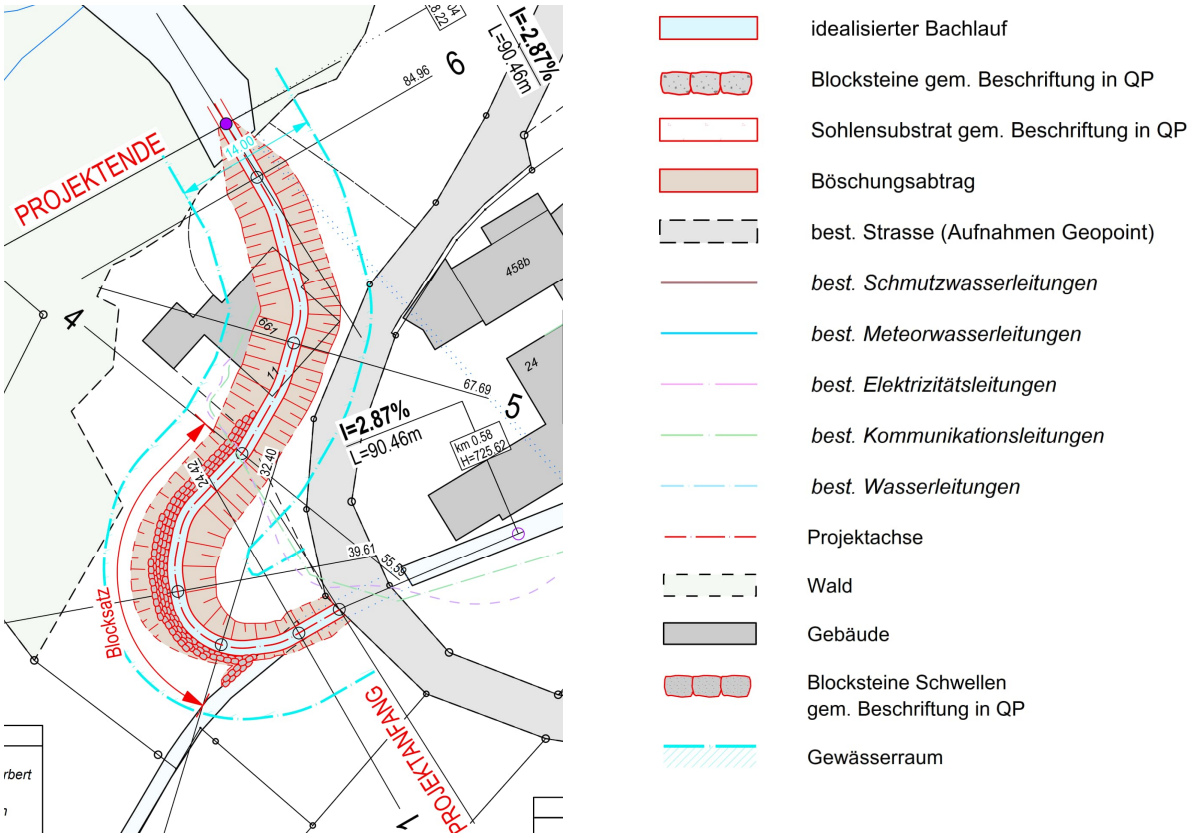


Abb. 3: Bachöffnung Chratzeregrabe, Entwurf vom 12.03.2024, Felder und Partner Bauingenieure AG

3.2. Volumenstudie/Konzept Wicki Mühle

Konzept

Für die Weiterentwicklung der Wicki Mühle wurde ein Konzept erarbeitet, das auf eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Areals abzielt (s. Beilage 3). Geplant sind punktuelle Erweiterungen in den Bereichen Mehlproduktion, Futterproduktion sowie der bestehenden Siloanlagen, um den steigenden Anforderungen an Lagerkapazitäten und Produktionsprozesse gerecht zu werden. Im nordöstlichen Teil des Areals ist der Neubau eines Pflichtlagers vorgesehen, welcher der gesetzlich vorgeschriebenen Vorratshaltung dient. Im Süden ist ein weiterer Neubau geplant, der ein Lagergebäude sowie ein Zwei-Familien-Wohnhaus umfasst, um die Wohnnutzung besser von der Arbeitsnutzung in der Wicki Mühle trennen zu können. Im Südosten ist der Ersatzbau für das zu ersetzende Wohnhaus Chratzerestrasse 11 vorgesehen.

Landschaft

Mit einem naturnahen, bestockten Gewässerraum wird ein guter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen. Zukünftig soll auch der Gewässerraum

südlich der Chratzerestrasse in diesem Sinne gepflegt werden. Die landschaftliche Eingliederung der Neu- und Anbauten ist im Baugesuch nachzuweisen. Als Grundlage dazu wird Art. 19 BZR mit einem neuen Absatz ergänzt, welcher eine ökologisch wertvolle Siedlungsrandgestaltung verlangt.

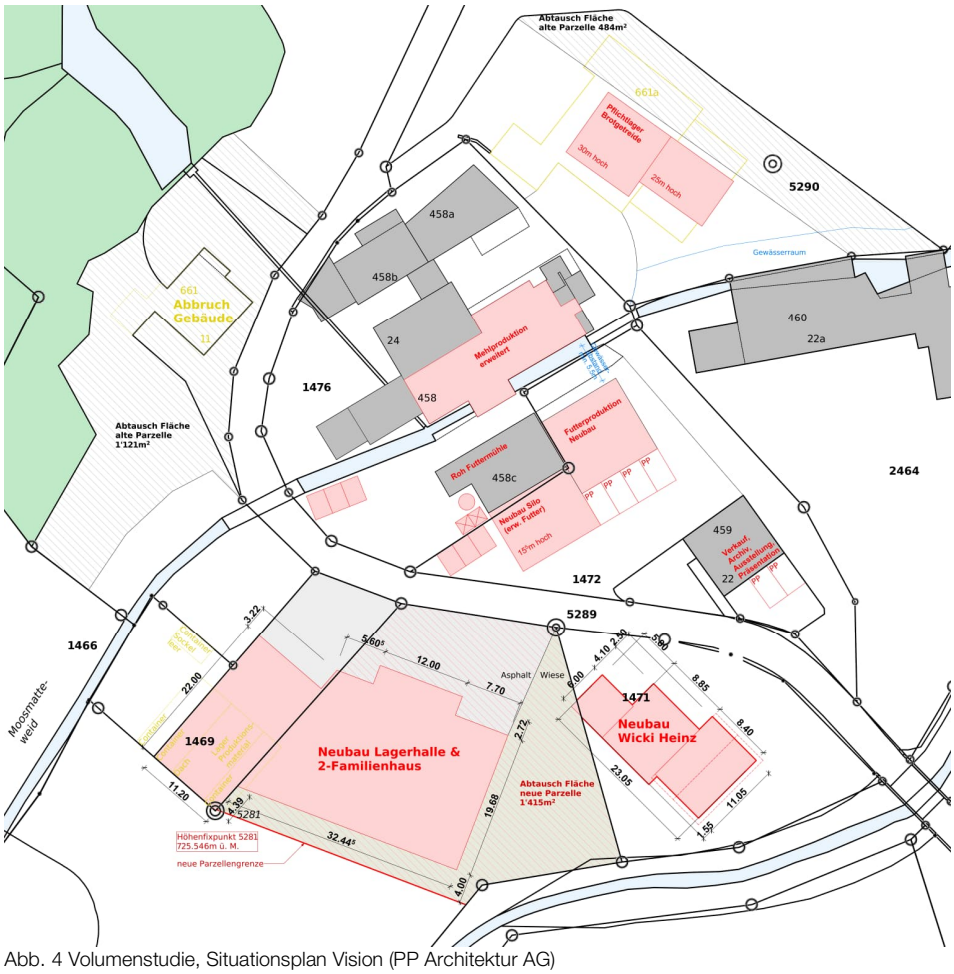
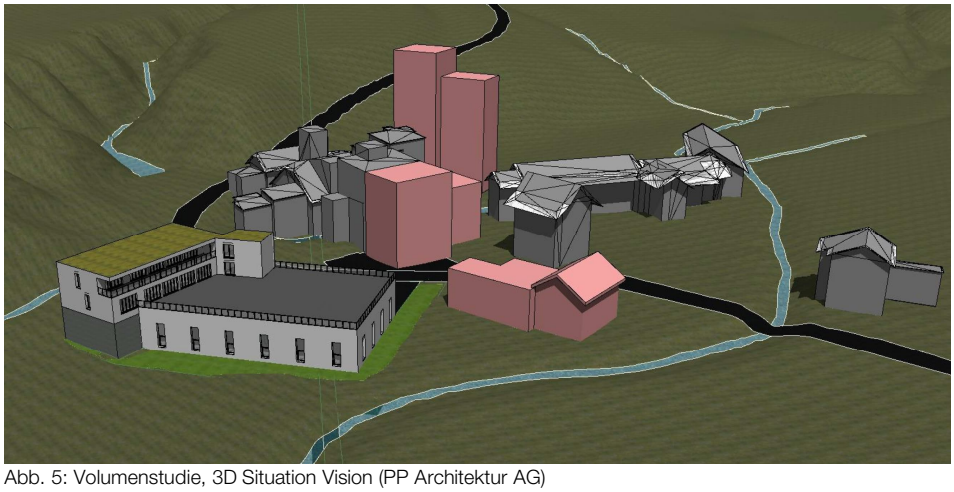


Abb. 4 Volumenstudie, Situationsplan Vision (PP Architektur AG)


Abb. 5: Volumenstudie, 3D Situation Vision (PP Architektur AG)

3.3. Flächenbeanspruchung

FFF

Das Bodengutachten der oeko-b AG vom 10.04.2024 zeigt auf, dass die für die Erweiterung vorgesehene Landwirtschaftsfläche Fruchtfolgequalität (FFF) ausweist.

Da der Mühlebetrieb standortgebunden ist, bestehen kaum Standortalternativen für den geplanten Ausbau. Die einzige Möglichkeit wäre eine Erweiterung im Nordosten, angrenzend an die Scheune (Gebäude Nr. 661a). Allerdings ist diese Geländekammer nur schwer erschliessbar und aus betrieblicher Sicht v.a. für Silos geeignet. Für die weiteren Lagerflächen bietet der Standort direkt an der Strasse wesentliche Vorteile (Zufahrt und Manövrierung mit Lkw). Zudem ist die Fläche im Norden ebenfalls als FFF-Kontingentsfläche verzeichnet. Die vorgesehene Arrondierung der Sonderbauzone ohne FFF-Beanspruchung ist nicht möglich.

Die Anforderungen von §39a und c PBG können mit der vorliegenden Teilrevision erfüllt werden:

- Die beanspruchte Fläche ist auf das Notwendige beschränkt und optimal genutzt. Die Bauzone wird nicht vergrössert. Das Betriebsareal der Mühle ist bereits heute sehr dicht bebaut und wird auch nach dem geplanten Ausbau eine hohe Nutzungsdichte ausweisen.
- Es wird keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten.
- Mit der Arrondierung der Sonderbauzone wird die bestehende Baugruppe kompakt und dicht gehalten und der Siedlungsrand aufgewertet.
- Interessenabwägung: Die vorliegende Bauzonenarrondierung ist auf eine möglichst gute räumliche Abstimmung der verschiedenen, örtlichen Interessen ausgerichtet, d.h. Hochwasserschutz, Kulturlandschutz, Betriebserweiterung/Regionalwirtschaft, Siedlungsqualität, Ökologie. Entscheidend ist zudem, dass die für den Hochwasserschutz notwendige Bachöffnung ohne Kulturlandbeanspruchung nicht realisierbar ist. Hochwassersicherheit bedeutet auch besserer Kulturlandschutz. Ebenso ist auf die Bedeutung der Mühle für die regionale Landwirtschaft hinzuweisen. Als Abnehmer vor Ort verarbeitet sie Getreide aus der Region zu hochwertigen Produkten und leistet damit einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige, regionale Landwirtschaft. Sowohl der Hochwasserschutz wie auch die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Mühlebetriebes sind im öffentlichen Interesse.

3.4. Erschliessung

Chratzerestrasse

Im Rahmen der Teilrevision Arbeitszone Chratzere wird ein Strassenprojekt ausgearbeitet. Dabei soll die Chratzerestrasse ab der Kantonsstrasse bis zur alten Wissemme (Parz. 1365) ausgebaut und verbreitert werden.

Anschluss Kanalisation

Gemeinsam mit dem Strassenausbau soll die bestehende Schmutzwasserleitung bis zur Sonderbauzone Chratzere weitergeführt werden und die bestehenden und neuen Bauten angeschlossen werden (vgl. Beilage 6).

4. NUTZUNGSPLANUNG

4.1. Zonenplan

Konzept

Die Umsetzung des Konzepts erfordert räumliche Anpassungen im Zonenplan. Dazu ist eine flächengleiche Arrondierung der Bauzone vorgesehen. Die Bauzonenfläche bleibt gleich. Das Konzept in Abb. 7 zeigt die Herleitung der neuen Zonenabgrenzung. Die rechtlichen Grenzabstände gem. PBG werden eingehalten und eine gute räumliche Eingliederung im Gelände angestrebt.



Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Abb. 7: Ausschnitt Konzept für Zonenabgrenzung, inkl. Darstellung Gewässerraum gem. Beschluss vom 17.06.2025

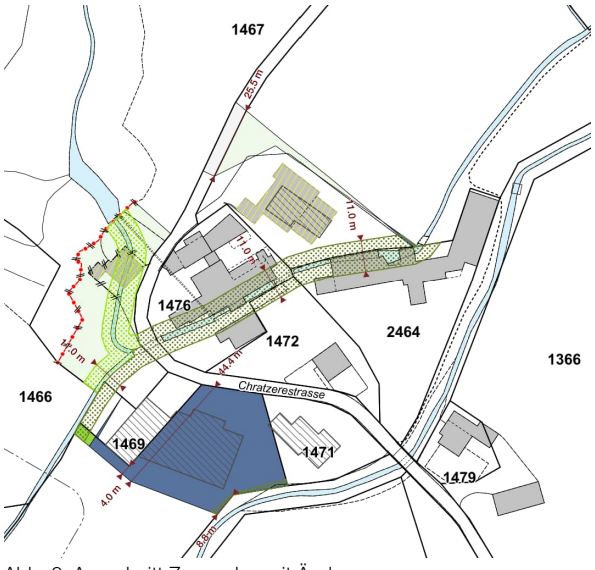


Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen



Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan neu

Flächengleiche Ein- und Auszonung

Mit dem Vorhaben wird eine flächengleiche Arrondierung der Sonderbauzone durchgeführt. Es werden 1'704 m² eingezont: 1'675 m² von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone und 29 m² von der Landwirtschaftszone in die Grünzone. Gleichzeitig werden 1'704 m² ausgezont: 1'397 m² von der Sonderbauzone in die Landwirtschaftszone, 189 m² von der Grünzone in die Landwirtschaftszone und 118 m² von der Verkehrszone in die Verkehrsfläche.

Gewässerraum

Der Gewässerraum wird mit der Grünzone Gewässerraum (innerhalb der Bauzone) und der Freihaltezone Gewässerraum (ausserhalb der Bauzone) gesichert.

Aufgrund der kant. Vorabklärung muss der Gewässerraum auch auf dem Abschnitt des Mühlekanals (Gewässer-ID 953563) festgelegt werden. Dies wir mit der vorliegenden Teilrevision vollzogen.

Mühlekanal

4.2. Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Schüpfheim sind im Artikel 19 Sonderbauzone Chratzere (SCh) folgende Änderungen (rot) vorgesehen:

Art. 19 Sonderbauzone Chratzere (SCh)

1) Die Sonderbauzone Chratzere dient der Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe (Mühle, Sägerei) sowie dem Betrieb von Lagerplätzen.

2) Die bestehenden Betriebe dürfen erneuert und erweitert werden. Zweckänderungen ~~und die Erstellung neuer Wohngebäude~~ sind nicht zulässig. Wohnungen sind gemäss Bestand sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

3) ~~Auf den Parzellen Nr. 1469 und 1471 sind keine Bauten zulässig. Auf der Parzelle 1364 dürfen maximal drei ständige Arbeitsplätze sein.~~

3) Die Baumasse und Abstände werden von der zuständigen Stelle unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt.

4) Am Zonenrand ist die Aussenraumgestaltung auf eine gute landschaftliche Eingliederung auszurichten und ökologisch wertvoll, mit einem angemessenen Anteil an einheimischen Gehölzen, zu gestalten.

5) Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Erläuterung

Abs. 2 und 3 (alt): Die Änderung ist notwendig, damit die vorgesehene Erstellung von zwei neuen Gebäuden südlich der Chratzerestrasse mit Wohnungen für die Betriebsinhaber sowie den Ersatzneubau Chratzerestrasse 11 möglich wird.

Abs. 4: Der Absatz wird auf Antrag des Kantons im Rahmen der kant. Vorabklärung neu eingefügt.

Abs. 5: Um die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der zonengemässen Wohnnutzung langfristig sicherzustellen, wird die Lärmempfindlichkeitsstufe von bisher IV auf III reduziert.

5. BEURTEILUNG

5.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung		x	5.2.1
Landwirtschaft, FFF		x	5.2.2
Natur- und Landschaftsschutz, Eingliederung in die Landschaft		x	5.2.3
Schutzobjekte Denkmalpflege		x	5.2.4
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	5.2.5
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x	5.2.6
Wald	x[1)]		
Wildtierkorridore	x[2)]		
Gewässerraum-Freihaltung		x	5.2.7
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung		x	5.2.8
Klima		x	5.2.9
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		x	5.2.10
NIS-Verordnung	x[3)]		
Störfallverordnung		x	5.2.11
Altlasten	x[4)]		

Tab. 1: Übersicht raumplanerische Sachthemen

1) Kein Wald betroffen.
2) Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.
3) Niederspannungsleitung westlich des Gebiets Chratzere mit viel Abstand
4) Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)

5.2. Auswirkungen und Nachweise

5.2.1. Flächenbeanspruchung

Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung wird die Bauzonenfläche nicht vergrössert. Es wird eine flächengleiche Kompensation vorgenommen. Die haushälterische Bodennutzung bleibt im Grundsatz gewährleistet.

5.2.2. Landwirtschaft, FFF

Landwirtschaft

Die einzuzonende Fläche hat FFF-Qualität und wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Demgegenüber weist die Kompensationsfläche aufgrund ihrer Lage am Hangfuss nicht das gleiche landwirtschaftliche Produktionspotenzial auf. Dafür hat die Fläche zwischen Wald und neuem Bachlauf hohes Potenzial hinsichtlich Biodiversitätsleistung und Vernetzungsfunktion.

Die Erhebung der Fruchtfolgeflächen (Beilage 4) ergab für praktisch die gesamte einzuzonende Fläche FFF-Qualität. Durch die Einzonung werden 1'608 m^2 Fruchtfolgefläche beansprucht. Eine Kompensation vor Ort ist aufgrund der Lage der Tauschflächen nicht möglich oder zweckmässig. Ein geeigneter Alternativstandort, direkt angrenzend an die Sonderbauzone, welcher keine FFF betrifft, ist nicht vorhanden. Die Anforderungen von §39a und c PBG werden erfüllt (s. Kap. 3.3).
Für die FFF-Kompensation wird sich die Gemeinde bei einem externen Bodenverbesserungsprojekt beteiligen. Der Nachweis wird im Rahmen der kant. Vorprüfung eingereicht.

FFF

5.2.3. Eingliederung in die Landschaft

Eine gute landschaftliche Eingliederung kann insb. über die Erstellung und Pflege eines naturnahen, gut bestockten Gewässerraums sichergestellt werden. Nördlich der Chratzerestrasse ist dies bereits weitgehend der Fall. Südlich davon sind Aufwertungsmassnahmen vorzunehmen.

Uferbestockung

Die landschaftliche Eingliederung der Neubauten ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

Gebäude

5.2.4. Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz

In der Sonderbauzone ist das Gebäude Nr. 459 auf Parzelle Nr. 1472 als erhaltenswert im Bauinventar Luzern (BILU) eingetragen. Das Gebäude erfährt keine baulichen Veränderungen, dem Bauinventar wird Rechnung getragen.

Bauinventar

5.2.5. Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Auf der Chratzerestrasse hat die Gemeinde im Oktober 2023 Verkehrs- und Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt. Der DTV betrug 561 Fahrten. Der Median der Geschwindigkeiten liegt im Bereich 31 – 40 km/h.

DTV Chratzerestrasse

Die vorgesehene Weiterentwicklung der Wicki Mühle wird keinen wesentlichen Mehrverkehr erzeugen. Die Erhöhung der Lagerkapazität und die Konzentration der Aktivitäten vor Ort dürfte zu wenigen Mehrfahrten auf der Chratzerestrasse führen. Die damit verbundene Aufhebung der verteilten Lagerstandorte wirkt sich aber insgesamt positiv auf das Mobilitätsaufkommen der Firma aus.

Verkehrsaufkommen

Im Rahmen der Erweiterung der Arbeitszone Chratzere wird die Chratzerestrasse verbreitert sowie ein durchgehendes Trottoir realisiert. Von diesem Projekt profitiert auch die Sonderbauzone Chratzere. Die Erschliessungsqualität wird deutlich verbessert. Mit der verbreiterten Strasse kann eine flüssige und sichere Verkehrsabwicklung zwischen Hauptstrasse und Sonderbauzone Chratzere sichergestellt werden.

Erschliessungsprojekt

5.2.6. Lärmschutz und Emissionen

Der Mühle-Betrieb ist grundsätzlich kompatibel mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III. So stehen Viele Mühlen im Kanton in entsprechenden Bauzonen, bspw. Wydemühle Willisau, Müli Geuensee, Ferrenmühle Kleinwangen, Neumühle Rickenbach, etc.

Kant. Vergleich

Schutz vor Ort

Durch die Trennung von Wohnen auf der Südseite und emissionserzeugenden Arbeitsprozessen im Norden kann der Lärmschutz der Wohnungen gut sichergestellt werden.

Randlage

Aufgrund der abgelegenen Lage können negative Einflüsse auf Gebäude oder Einrichtungen ausserhalb der Sonderbauzone ausgeschlossen werden.

5.2.7. Gewässerraum-Freihaltung

Freihaltung

Mit dem Projekt kann der Bach aus dem Chratzeregrabe zukünftig offen geführt werden. Der Gewässerraum wird aufgewertet. Im Zonenplan wird er als Freihaltezone bzw. Grünzone Gewässerraum gesichert. Mit der vorliegenden Teilrevision wird auch beim Mühlekanal der Gewässerraum innerhalb Bauzone durchgehend festgelegt.

Bewirtschaftung

Der Gewässerraum wird zukünftig extensiv bewirtschaftet. Dabei soll das Potenzial für ökologische Aufwertungen genutzt werden.

5.2.8. Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung

Schutzbereich Au

Die Fläche liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der Grundwasserschutz ist im Rahmen der Bauprojekte nachzuweisen.

Siedlungsentwässerung

Regenabwasser ist vor Ort zu versickern.

5.2.9. Klima

Befestigte Flächen

Mit der Erweiterung der Wicki Mühle werden gewisse Flächen zukünftig befestigt. Die Zunahme bleibt aber insgesamt gering. Die Bauprojekte sind auf einen möglichst optimalen Versiegelungsgrad auszurichten. Soweit zweckmässig sind versickerungsfähige Beläge anzulegen.

Begrünung

In der Sonderbauzone sowie an den Zonenrändern (vgl. Kap. 5.2.3) soll das Potenzial für eine ausgleichende Begrünung möglichst genutzt werden. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen. Dabei wird idealerweise eine Kombination aus Begrünung und (aufgeständerten) PV-Anlagen realisiert.

5.2.10. Schutz vor Naturgefahren

Gefährdung Hochwasser

Die Gefahrenkarte zeigt im oberen Bereich der Bauzone eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser sowie eine geringe Gefährdung in der Ebene, welche durch Überschwemmungen aus dem Chratzeregrabe resultieren. Mit der Bachumlegung und -öffnung kann diese Gefährdung zukünftig beseitigt werden. Nach Realisierung des Hochwasserschutzprojektes wird die Sonderbauzone hochwassersicher sein.

5.2.11. Störfallverordnung

Störfallvorsorge

Die Einzonungsfläche liegt im Konsultationsperimeter der Transitgasleitung. Die Risikorelevanz wurde bereits im Rahmen der Teilrevision Arbeitszone Chratzere geklärt und nachgewiesen.

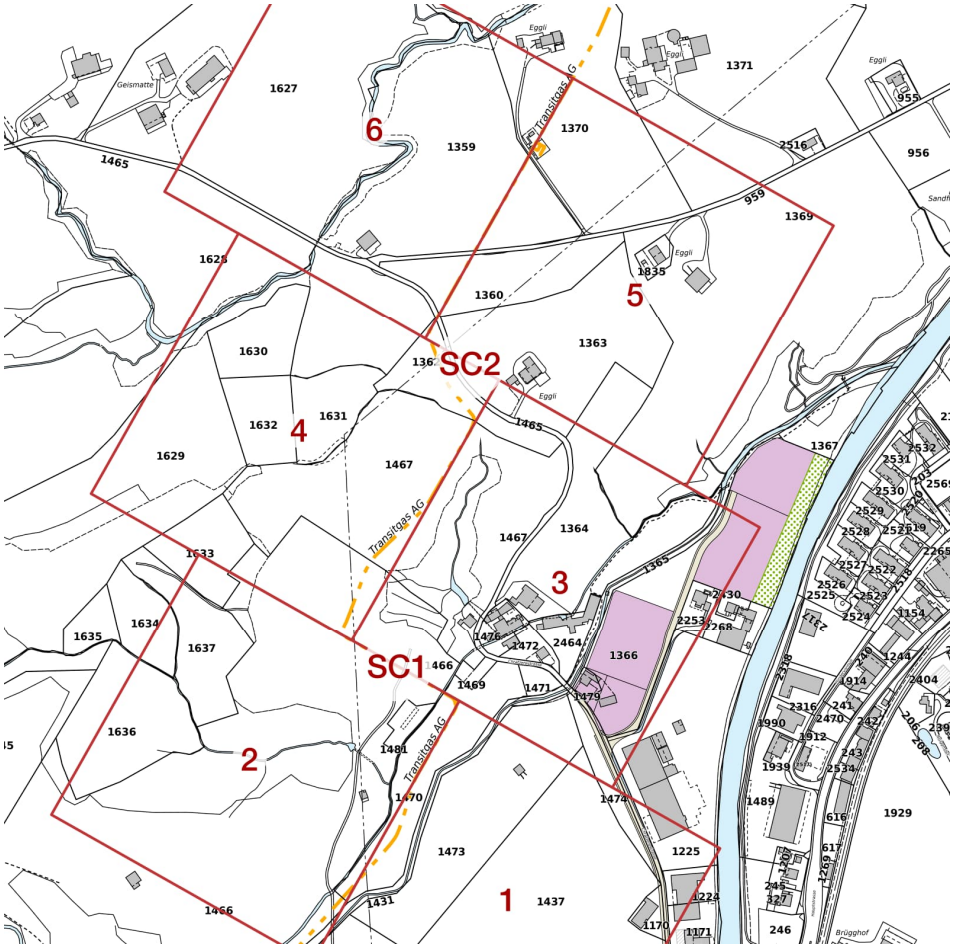


Abb. 10: Ausschnitt Abklärung Störfallvorsorge Teilrevision Arbeitszone Chratzere, 12.02.2025

Gem. Abb. 10 befindet sich die Sonderbauzone Chratzere in derselben Zelle (Zelle 3) wie die Erweiterung der Arbeitszone Chratzere. Deshalb können die gleichen Grundlagen verwendet werden.

Scannerzelle		SC1	SC2
Hektarquadrate	Nr.	1-4	3-6
Ref_{Bev}	Pers.	110	110
Personenbelegung IST (P_{Ist})	Pers.	59	48
Personenbelegung zusätzlich (P_{zus})	Pers.	38	38
Differenz/ Reserve	Pers.	13	24
Relevanz gegeben		Nein	Nein

Tab. 2: Personenbelegung Abklärung Störfallvorsorge Teilrevision Arbeitszone Chratzere, 12.02.2025

In der Personenbelegung (vgl. Tab. 2) wurde die zukünftige Personenbelegung der Arbeitszone Chratzere eingerechnet. Dies ergibt, dass in der Sonderbauzone noch 13 weitere Beschäftigte bzw. Bewohnende möglich sind, bis der Grenzwert erreicht wird. Mit dem vorliegenden Vorhaben werden betriebliche Erweiterungen und eine zusätzliche Wohnung vorgesehen. Die Personenzahl bleibt dabei unter dem Grenzwert. Die Risikorelevanz ist nicht gegeben.