



Alberswil

Gemeinde Alberswil
Dorf 4, 6248 Alberswil

T 041 980 17 54
gemeindekanzlei@alberswil.ch



Willisau

Stadt Willisau
Zehntenplatz 1, 6130 Willisau

T 041 972 63 80
bauamt@willisau.ch

Beilage Nr. 8 zum Planungsbericht

Erläuterungen zur Interessenabwägung

Ausgangslage

In Ergänzung zum Planungsbericht sollen hier die massgebenden öffentlichen Interessen aufgezeigt werden. Dies als Grundlage für den späteren Beschluss über den Bebauungsplan, welcher insbesondere hinsichtlich des Ortsbildschutzes auf einer umfassenden Interessenabwägung zu beruhen hat.

Die Interessenabwägung hat sich nach Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) zu richten. Die betroffenen Interessen sind dabei zu ermitteln, zu bewerten und schlussendlich gegeneinander abzuwägen.

Gemäss Bericht der Kurzprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vom 29. März 2021 (Punkt 2.2.) müssen die für die umfassende Interessenabwägung massgebenden Interessen im Rahmen der öffentlichen Auflage aufgezeigt werden. In einem nächsten Schritt muss dann bei der Unterbreitung der Vorlage an die Stimmberechtigten aus den Unterlagen hervorgehen, wie die massgebenden Interessen gegeneinander abgewogen werden.

Ermittlung der betroffenen Interessen

Was grundsätzlich bei allen raumwirksamen Tätigkeiten gilt, gilt auch für die Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplans Wydenmühle. Es handelt sich um eine grosse Vielfalt von verschiedenen Interessen, welche für die spätere Beschlussfassung über den Bebauungsplan relevant sind. Die Schwierigkeit besteht darin, dass sich diese teilweise widersprechen. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich zur Hauptsache um die folgenden massgeblichen öffentlichen Interessen, welche einer Abwägung bedürfen:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Lärm
- Verkehr
- Landschaft, Eingliederung in die ISOS-Kulturlandschaft Kastelen
- Lage, Topographie
- Wirtschaftliche Bedeutung der Mühle am bisherigen langjährigen Standort
- Aufnahme als Pflichtlager des Bundes

Ausführungen zu den betroffenen Interessen

Allgemeines

Der Gemeinderat Alberswil und der Stadtrat Willisau haben die kritischen Stimmen in den zwei Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und des Vereins für Beratungen für das Orts- und Landschaftsbild (BOL) zur Kenntnis genommen.

Die beiden Gemeinden sind sich sehr wohl bewusst, dass beim vorliegenden Projekt der sorgfältigen Eingliederung in die ISOS-Kulturlandschaft Kastelen eine hohe und wichtige Bedeutung zukommt. Gerade deswegen hat man bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplans sehr viel Wert auf ein qualitätsvolles Verfahren gelegt. Seit Beginn der Planung haben sich der Gemeinderat Alberswil und der Stadtrat Willisau in dieser sehr wichtigen Frage von Patrik Ziswiler, Architekt ETH SIA / MAS Denkmalpflege, Buttisholz beraten lassen. Als sehr erfahrener Architekt konnte er wertvolle Inputs liefern und ist massgeblich dafür verantwortlich, dass im vorliegenden Fall von Beginn weg ein breit abgestütztes und qualitätsvolles Planungsverfahren zu Stande kam.

Es ist verständlich, dass in den beiden Gutachten der ENHK und der BOL der Schutz der ISOS-Kulturlandschaft Kastelen hohe Priorität genießt. Es soll hier aufgezeigt werden, inwiefern diesen Anliegen im Rahmen des Verfahrens Rechnung getragen wurde und welche weiteren wichtige Aspekte bzw. öffentliche Interessen zu berücksichtigen sind.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Seitdem die Stimmberechtigten im Jahre 2013 dem revidierten Raumplanungsgesetz zugestimmt haben, kommt dem haushälterischen Umgang mit dem Boden eine noch viel grössere Bedeutung zu. Das vorliegende Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die geplante Betriebserweiterung erfordert keine zusätzliche Einzonung. Sie kann ausnahmslos auf dem bereits bestehenden Firmenareal erfolgen. Da Neueinzonungen in der heutigen Zeit nur noch sehr schwer zu realisieren sind, wird als Folge der inneren Verdichtung, zwangsläufig vermehrt in die Höhe gebaut.

Die Firma Weibel & Co. AG hat den Nachweis erbracht, dass sie dringend auf zusätzliche Lagermöglichkeiten angewiesen ist. Die Planung war dabei von Anfang an darauf ausgerichtet, diesen zusätzlichen Platzbedarf auf dem bereits bestehenden Firmenareal zu schaffen. Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten um das benötigte Lagervolumen zu realisieren. Entweder wird in die Höhe gebaut oder die Gebäudehöhe wird reduziert, was dafür einen deutlich grösseren Fussabdruck des Gebäudes zur Folge hätte. Eine Baute mit einem deutlich grösseren Fussabdruck ist aber aus Platzgründen auf dem bestehenden Firmenareal nicht mehr möglich. Ein solches Vorhaben hätte daher zwangsläufig eine Neueinzonung erfordert, was dem Gedanken des haushälterischen Umgangs mit dem Boden widersprochen hätte.

Mit dem vorliegenden Projekt wird deshalb auch gewährleistet, dass die bestens geeigneten Fruchtfolgeflächen im Umfeld der Wydenmühle auch in den kommenden Jahren unangetastet bleiben.

Lärm

Ein Gewerbebetrieb in dieser Grössenordnung hat immer auch Lärmimmissionen zur Folge. Sei es durch den verursachten Verkehr, aber auch durch den Betrieb selbst. Unter diesem Aspekt ist der bestehende Standort unmittelbar an der Kantonsstrasse, jedoch ausserhalb des Alberswiler und Willisauer Siedlungsgebiets als ideal zu betrachten. In der nächsten Umgebung befinden sich nur sehr wenige Wohngebäude, welche aber allesamt deutlich mehr als 100 m vom Betrieb der Firma Weibel & Co. AG entfernt liegen (davon ausgenommen sind die Wohnbauten auf dem eigenen Firmenareal).

Die Bauherrschaft hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf jeden Fall nachzuweisen, dass die erforderlichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Für die Arbeitszone III gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die wenigen direkt betroffenen Anwohner sind durch die beträchtliche Distanz und die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte geschützt.

Verkehr

Der Betrieb der Firma Weibel & Co. AG liegt an der Kantonsstrasse K11 Wolhusen - Alberswil und wird direkt ab dieser erschlossen. Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) hat die beabsichtigten Ausbaupläne der Weibel & Co. AG zum Anlass genommen, die bestehende Erschliessung des Firmenareals zu überprüfen.

Nach dem erfolgten Betriebsausbau ist von einer Zunahme der Lastwagenfahrten auszugehen (gemäss Planungsbericht zirka 2'000 Fahrten pro Jahr). Durch den Wegfall der Mega-Metzg werden allerdings die Fahrten durch Personenwagen zurückgehen. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen LKW-Fahrten die Verkehrssicherheit der Zufahrt ab der Kantonsstrasse verändern. Daher beantragt die Dienststelle vif, mit einer neuen Linksabbiegespur aus Richtung Alberswil die Zufahrt zu optimieren und die Sicherheit zu verbessern. Weiter soll diese Linksabbiegespur auch dazu beitragen, den Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse zu erhalten.

Unmittelbar beim Firmenareal befinden sich immer noch zwei Bushaldebuchten. Der Betrieb der Bushaltestelle wurde allerdings bereits mit dem Fahrplanwechsel 2011 aufgehoben. Aus diesem Grund sollen die beiden Bushaltestellen gleichzeitig mit dem Projekt des Linksabbiegers zurückgebaut werden.

Insbesondere um den Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse zu erhalten und eine Verbesserung der Verkehrssicherheit zu erreichen, erachten die beiden Gemeinden das Projekt mit der beabsichtigten Linksabbiegespur als sinnvoll. Es bleibt aber festzuhalten, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend klar ist, ob dieses Projekt auch tatsächlich zu Stande kommt.

Kann die Weibel & Co. AG den beabsichtigten Betriebsausbau am jetzigen Firmenstandort nicht realisieren, ist sie weiterhin darauf angewiesen, externe Lagerräume zuzumieten. Dies verkompliziert den Betriebsablauf beträchtlich und führt aus logistischen Gründen zu deutlich mehr LKW-Fahrten, als wenn die Lagerung auf dem eigenen Firmengelände erfolgen kann.

Landschaft, Eingliederung in die ISOS-Kulturlandschaft Kastelen

Das Bauen in einer Kulturlandschaft von nationaler Bedeutung gestaltet sich als höchst anspruchsvolle Aufgabe, bei welcher die Eingliederung in die Landschaft und den Bestand höchsten Ansprüchen genügen muss. Dessen waren sich die Bauherrschaft und die Planer bewusst und so wurden schon in einem frühen Planungsstadium diverse Varianten einer baulichen Erweiterung der Wydenmühle mit Visualisierungen in ihrer Fernwirkung und hinsichtlich ihrer Eingliederung in das sensible Landschaftsbild überprüft. In einem begleiteten Verfahren, bei welchem ausgewiesene Fachleute wie Dieter Geissbühler, dipl. Architekt ETH BSA SIA, mitarbeiteten, wurde in diversen Studien die Verträglichkeit von Bauvolumen in unterschiedlicher Höhe, Grösse und Gestaltung überprüft. Verbände, wie der Innerschweizer Heimatschutz und Pro Natura, sowie die kantonale Denkmalpflege wurden frühzeitig in das Verfahren einbezogen und regelmässig über den Stand der Planung informiert.

Seit jeher ist die „Kulturlandschaft Kastelen“ geprägt durch diverse Gewerbetriebe, wobei die verschiedenen Mühlen mit ihrer langen Geschichte und Entwicklung ein wesentlicher Bestandteil dieser Landschaft sind. Wie die denkmalgeschützte Kapelle St. Blasius ist die Wydenmühle mit ihrer 150-jährigen Tradition ein Teil der im ISOS definierten „Kulturlandschaft Kastelen“. Auf Grund der Einstufung Erhaltungsziel C nach ISOS gelten für die Baugruppe

Wydenmühle die Erhaltung des Charakters und besondere Vorschriften für die Eingliederung von Neubauten. Der Betrieb ist seit Jahren organisch gewachsen und bereits heute sind die bis zu 40 m hohen Bauten des Betriebs gut sichtbar und prägen das Landschaftsbild. Die sorgfältig und umfangreich ausgearbeiteten Studien, unterlegt mit Modellen und Visualisierungen, haben aufgezeigt, dass für ein Bauprojekt dieser Grösse und Masse nicht nur die Höhe, sondern vor allem die Volumenverteilung, die Proportionen und insbesondere die Gestaltung von Bedeutung sind. Der Vergleich der unterschiedlichen Varianten führte zur Erkenntnis, dass sich eine bauliche Erweiterung wesentlich besser in die Landschaft, aber auch in den Bestand der Mühle integrieren lässt, wenn sich diese in die Höhe und nicht in die Breite entwickelt. Bei einer Entwicklung in die Höhe gestalten sich die Proportionen des gesamten Gebäudes deutlich besser und in seiner Fernwirkung präsentiert sich der Neubau eleganter. Auf Grund der grossen Entfernung konkurrenziert das neue Gebäude trotz seiner Höhe von 65 m weder die landschaftsprägende Ruine Kastelen noch die Schlossanlage Kastelen. Bereits heute überragt das bestehende Silo mit einer Höhe von 40 m den Bläsihoger mit Kapelle und Friedhof. Auf Grund seiner Distanz von rund 600 m und seiner erhöhten Lage auf dem Hügel in der Mitte des Tals wird die Wirkung der Kapelle als herausragendes Element der Landschaftskammer kaum beeinträchtigt. Die Lage der Bauten der Wydenmühle am Hangfuss des Wellbrig mindert ihre Dominanz in der Fernwirkung und im Ortsbild. Der geplante Siloneubau ist ein Zeichen der Weiterentwicklung eines traditionellen Gewerbebetriebes mit 150-jähriger Tradition. Mit der verbesserten Gestaltung des Gesamtensembles und des neuen Hauptsilos, sowie der Differenzierung der Höhen der verschiedenen Gebäudeteile wird eine harmonischere Gesamtwirkung der Baugruppe erzielt. Ein baulicher Eingriff, gleich welcher Art, bringt immer eine Veränderung der Landschaft mit sich. Das sorgfältig ausgearbeitete Projekt, mit seiner gestalterischen hohen Qualität, zeigt dass ein Siloneubau mit einer Höhe von 65 m in dieser sensiblen Kulturlandschaft verträglich ist ohne die Wirkung der umliegenden wichtigen und prägenden Kulturobjekte wesentlich zu beeinträchtigen.

Lage, Topographie

Der Standort der Wydenmühle befindet sich zwar etwas abseits der beiden Siedlungsgebiete von Alberswil und Willisau. Der heutige Firmenstandort hat aber den Vorteil, dass er immer noch eine gewisse Nähe zum Willisauer Siedlungsgebiet aufweist. Auch aus topographischer Lage ist der Standort gut geeignet, da sich dieser eben direkt an einem Hangfuss befindet und nicht mitten in der Ebene, von überall her einsehbar. Für die detaillierte Beurteilung der Einsehbarkeit wird auf den Planungsbericht inkl. Beilagen verwiesen.

Wirtschaftliche Bedeutung der Mühle am bisherigen langjährigen Standort

Der Familienbetrieb der Weibel & Co. AG blickt auf eine 150-jährige Geschichte zurück. Es handelt sich bei diesem Betrieb um ein etabliertes und erfolgreiches Unternehmen mit regionaler bzw. nationaler Bedeutung. Der wirtschaftliche Nutzen für die Gemeinde Alberswil und die Stadt Willisau ist als hoch einzustufen, da die Firma eine wichtige Funktion als Arbeitgeberin, Steuerzahlerin und Versorgerin einnimmt. Die langjährige Tradition der Unternehmung verdeutlicht diese Umstände und zeigt die Anpassungsfähigkeit der Weibel & Co. AG auf die sich verändernden wirtschaftlichen Situationen. Es ist daher für die Standortgemeinden essentiell, dass dieses innovative Unternehmen, seinen Betrieb nach den heutigen Anforderungen weiterentwickeln kann, ohne dafür auf einen neuen Standort angewiesen zu sein.

Es ist nachvollziehbar, dass der Betrieb auf weitere Ausbauschritte angewiesen ist, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden und weiterhin wirtschaftlich produzieren zu können. Dafür wird der langjährige Standort als richtig erachtet. Es ist nicht vorstellbar, wo der notwendige Ausbau des Betriebs sonst noch erfolgen könnte, wenn nicht auf dem bereits

bestehenden Firmenareal. Dies insbesondere unter dem bereits vorgängig erwähnten Aspekt, dass dafür keine Neueinzonung erforderlich ist.

Aufnahme als Pflichtlager des Bundes

Seit dem Jahre 2018 werden die Mischfutterhersteller vom Bund verpflichtet, Pflichtlager zu halten. Das hat zur Folge, dass die Firma Weibel & Co. AG bis in die Jahre 2022/23 eine dauernde Lagerung von [REDACTED] Tonnen Futtermittel sicherzustellen hat. Um in den letzten Jahren die erste Etappe des Pflichtlagers ([REDACTED] Tonnen) überhaupt erfüllen zu können, musste die Firma zusätzlich externe Lagerflächen hinzu mieten.

Mit dem heute bestehenden Silo verfügt der Betrieb über eine Lagerkapazität von [REDACTED] Tonnen. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass diese Lagerkapazität dringend erhöht werden muss, um nur schon den Anforderungen an das Pflichtlager gerecht zu werden. Weiter muss auch Platz geschaffen werden, um dem heutigen Futtermittelumsatz des eigenen Betriebs Rechnung tragen zu können.

Bei der Beurteilung des geplanten Silos und insbesondere der beabsichtigten Höhe von 65 m, darf deshalb auf keinen Fall ausser Acht gelassen werden, dass ein wesentlicher Teil der Lagerkapazität für die Erfüllung dieser Bundesaufgabe benötigt wird, um damit einen wichtigen Beitrag an die wirtschaftliche Landesversorgung leisten zu können.

Schlussbemerkungen

Die beiden Gemeinden Alberswil und Willisau sind sich bewusst, dass der beabsichtigte Betriebsausbau an dieser Lage (ISOS-Kulturlandschaft Kastelen) einen Eingriff in die Landschaft darstellt. Unserer Ansicht nach wurde das Projekt aber von Anfang an mit der notwendigen Sensibilität für die Landschaftsverträglichkeit entwickelt, in enger Zusammenarbeit mit dem auf diesem Gebiet bestens ausgewiesenen Fachpersonen. Die Firma Weibel & Co. AG zeigte sich zudem im Prozess kooperativ und lösungsorientiert, als es darum ging eine Reduktion der Silohöhe von den ursprünglich beantragten 75 m auf die nun vorliegende Höhe von 65 m zu erreichen.

Die vorstehenden Ausführungen sollten aufzeigen, welches die massgebenden öffentlichen Interessen sind, welche es beim Ersatz des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 2004 zu berücksichtigen gilt und wie diese aus Sicht der beiden Gemeinden zum heutigen Zeitpunkt (vor der öffentlichen Auflage) beurteilt werden. Eine umfassende Interessenabwägung, wird wie eingangs erwähnt, erst mit dem Beschluss zum Bebauungsplan möglich sein. Es ist denkbar, dass im Verfahren heute für uns unbekanntes Interessen hervorgebracht werden könnten, welche dann in die Gesamtabwägung miteinfließen müssen.

Abschliessend wird festgehalten, dass sowohl der Gemeinderat Alberswil als auch der Stadtrat Willisau den beabsichtigten Betriebsausbau der Firma Weibel & Co. AG im Grundsatz unterstützen. Die beiden Räte werden dafür einstehen, dass die Qualität, welche im Verlauf des bisherigen Planungsverfahrens bereits eingefordert wurde, auch in den weiteren Planungsschritten und der Ausführungsphase sichergestellt wird. Den beiden Gemeinden ist es ein grosses Anliegen, dass dieses Bauwerk hohen gestalterischen und architektonischen Ansprüchen genügt.