



TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

- Ein- und Auszonung Sonderbauzone Käserei
- Anpassung Überbauungsziffer Arbeitszone
- Änderung Gewässerraum

Gemeinde Hergiswil b. W.

Kanton LU / 22097.06

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV für die öffentliche Auflage



Sursee, 14. Juli 2026 / ErEl, MaAn

Ein Unternehmen der Firmengruppe

KOST+PARTNER AG | SCHUBIGER AG | TRACHSEL AG | PLANZER CONTROL AG | OEKOWATT AG

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Hergiswil b. W.

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Ella Ernst, MSc in Geographie

Stand

Kantonale Vorprüfung:	17. Dezember 2025 bis 29. Juni 2026
Öffentliche Auflage:	3. August bis 1. September 2026
Beschluss Gemeindeversammlung:	voraussichtlich 17. November 2026
Genehmigung Regierungsrat:	

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Stand der Ortsplanung	5
1.2	Handlungsbedarf	5
1.3	Absichten Neue Napfmilch AG	5
2	VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	6
2.1	Vorarbeiten	6
2.2	Kantonale Vorprüfung	6
	Umgang mit den Anträgen aus dem Vorprüfungsbericht	7
3	PROJEKTBSCHRIEB DER NEUEN NAPFMILCH AG	8
3.1	Beschreibung Betrieb und Strategie Neue Napfmilch AG	8
3.2	Ausbauetappen und Flächenbedarf	8
3.3	Standortbegründung	13
3.4	Mobilität	15
3.5	Energieproduktion, Begrünung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	16
4	ANPASSUNGEN DES ZONENPLANS UND BAU- UND ZONENREGLEMENT	18
4.1	Erweiterung Sonderbauzone Käserei	18
	Zonenplan	18
	Bau- und Zonenreglement	19
4.2	Anpassung Überbauungsziffer in der Arbeitszone	19
4.3	Löschung Gewässerraum auf GS Nr. 708	21
5	BEURTEILUNGSKRITERIEN	22
5.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung / Interessenabwägung	22
5.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	22
5.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	23
	Kantonaler Richtplan	23
	Regionaler Entwicklungsträger Region Luzern West	23
	Regionaler Entwicklungsplan Willisau Wiggertal	24
5.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	25
6	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	26

6.1	Bezug zum Raumentwicklungskonzept: Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	26
6.2	LUBAT – Bauzonenkapazität (Einwohner)	26
6.3	Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität	26
6.4	Begründung des Einzonungsbedarfs	27
6.5	Anforderungen Erweiterung Sonderbauzone	27
6.6	Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten	29
6.7	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	29
6.8	Wald	30
6.9	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	30
7	WEITERE THEMEN	31
7.1	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen	31
7.2	Gewässerraum-Freihaltung	31
7.3	Grundwasserschutz	31
7.4	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	31
7.5	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz	31
7.6	Denkmalschutzobjekte	32
7.7	Mehrwertausgleich	34

Beilagen

Verbindlicher Inhalt

- Änderung Zonenplan
- Änderung Bau- und Zonenreglement

Orientierender Inhalt

- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 29. Juni 2026
- Bodengutachten von Vogt Planer vom 27. November 2025
- Bericht der Neuen Napfmilch AG «Entwicklung und regionale Verankerung der Neuen Napfmilch AG» vom 28. November 2025 und Beilage mit Visualisierungen
- Pläne der Leuenberger Architekten AG:
 - Projektpläne (Zonenerweiterung Situation, Zonenerweiterung Grundriss mit Etappierung und Plan Parkplätze sowie Verkehrsführung) vom 11. März 2026
 - Architektonisches Konzept vom 24. März 2026
 - Visualisierung bestehender Speicher vom 25. März 2026
 - Zonenerweiterung Ansichten vom 25. März 2026

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

Mit Entscheid (RRE) Nr. 602 vom 6. Juni 2023 hat der Regierungsrat die Gesamtrevision mit der Umsetzung der PBG-Revision und der Festlegung der Gewässerräume innerhalb der Bauzone genehmigt. Die Teilrevision mit der Gewässerraumfestlegung ausserhalb der Bauzone wurde am 2. Februar 2024 vom Regierungsrat mit RRE Nr. 123 genehmigt. Die Teilrevision zur Speziallandwirtschaftszone Blüematt wurde mit RRE Nr. 1412 vom 17. Dezember 2024 genehmigt.

1.2 Handlungsbedarf

Die Neue Napfmilch AG möchte ihren Betrieb weiterentwickeln und hat deshalb bei der Gemeinde Hergiswil b. W. ein Gesuch betreffend der Erweiterung Sonderbauzone Käserei eingereicht.

Nach der Teilrevision mit der Gewässerraumfestlegung ausserhalb der Bauzone wird eine Korrektur vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass ein Gewässer nicht existiert. Der festgelegte Gewässerraum wird nun gelöscht.

Aus Erfahrungswerten und Vergleichen mit anderen Gemeinden zeigt sich, dass die Überbauungsziffer für die Arbeitszone in Hergiswil b. W. aktuell zu tief ist. Die maximale Überbauungsziffer soll in der Arbeitszone angepasst werden, um eine optimale Nutzung und einen haushälterischen Umgang mit den Arbeitszonen zu ermöglichen. Diese BZR-Änderung wurde bereits in Zusammenhang mit einer vorhergehenden Vorabklärung bei der DS rawi geprüft und mit Stellungnahme vom 2. Juli 2024 positiv zugestimmt.

1.3 Absichten Neue Napfmilch AG

Mit dem Erweiterungs- und Ausbauvorhaben möchten die Neue Napfmilch AG die Produktionskapazitäten den steigenden Anforderungen anpassen und den Standort langfristig stärken.

Der Betrieb beschäftigt derzeit rund 25 Mitarbeitende und verarbeitet jährlich etwa 5 Millionen Kilogramm Milch. Aus dieser Menge entstehen über 100 verschiedene Frischprodukte. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur regionalen Wertschöpfung geleistet und Arbeitsplätze in der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Mit der geplanten Erweiterung soll die regionale Wertschöpfung weiterhin gestärkt, Arbeitsplätze gesichert, die ökologische Nachhaltigkeit des Betriebs weiter ausgebaut und die Versorgung mit qualitativ hochwertigen Milchprodukten langfristig gewährleistet werden. Auch der Regionale Entwicklungsträger Region Luzern West unterstützt das Anliegen: Das Vorhaben der Neuen Napfmilch AG wird begrüsst, da damit die standortgebundene Weiterentwicklung und die Stärkung der regionalen Wertschöpfung im Napfgebiet unterstützt werden.

Die Notwendigkeit einer Erweiterung ergibt sich aus der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre. Das anhaltende Wachstum wird zunehmend durch die Kapazitätsgrenzen der Produktion eingeschränkt. Bereits heute sind die bestehenden Flächen ausgelastet. Um die Wettbewerbsfähigkeit und die Versorgungssicherheit der Abnehmer langfristig zu gewährleisten, sind daher Investitionen in zusätzliche Produktionskapazitäten und neue Technologien unumgänglich.

2 VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

2.1 Vorarbeiten

Die Neue Napfmilch AG steht schon längere Zeit mit der Gemeinde Hergiswil b.W. in Kontakt. Im September 2025 haben sie ein Gesuch «Umzonung in Sonderbauzone» gestellt. Für den Ausbau des Standorts soll die Sonderbauzone Käserei erweitert werden. Das Gesuch wurde von der Gemeinde positiv beurteilt. Es fand auch eine Besichtigung des Betriebs vor Ort statt.

Am 25. Oktober 2025 fand eine Startsituation mit Christoph Lampart der Dienststelle rawi, Vertretende der Gemeinde, Ortsplanung und Gesuchsteller statt.

In einem ersten Schritt wurde abgeklärt, ob die Erweiterung der Sonderbauzone Käserei Fruchtfolgeflächen (FFF) in Anspruch nimmt. Zu diesem Zweck wurden ein Bodengutachten der Vogt Planer eingefordert. Die Einzonung beansprucht keine FFF-Flächen, weshalb die Unterlagen direkt zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wurden.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Am 17. Dezember 2025 wurde die Teilrevision bei der DS rawi zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 10. Februar 2026 fand eine Bereinigungsbesprechung mit der DS rawi, Vertretern der Gemeinde und der Ortsplanerin statt. Anträge und Hinweise wurden anhand von Präzisierungen im Planungsbericht umgesetzt. Das Ziel der Besprechung war es, offene Fragen zu klären und das weitere Vorgehen zu besprechen. Anschliessend wurden Bereinigungen gemäss Besprechung vorgenommen und die Planungsakten dem BUWD eingereicht, um die kantonale Vorprüfung abzuschliessen. Aufgrund der Anträge und Hinweise wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Überprüfung und Anpassung der Ausbaustufen (in Bezug auf Bedarf, Nähe zu Wald, Nähe zu geschütztem Speicher) inkl. zusätzlicher Visualisierung
- Nähe zu geschütztem Speicher: Austausch mit kantonaler Denkmalpflege, Ergänzungen von Visualisierungen und Beschreibung, Verankerung Anforderungen an Gestaltung im BZR
- Ergänzung Planungsbericht betreffend Wald
- Überprüfung der Zonengrenzen betreffend bestehender Manövrierefläche und bestehendem Retentionsbecken
- Ergänzungen und Präzisierungen des Artikels 11 Sonderbauzone Käserei im BZR
- Ergänzungen im Planungsbericht betreffend Festlegung der Überbauungsziffer in der Arbeitszone von Fall zu Fall
- Präzisierung im Planungsbericht betreffend Löschung und Verzicht auf Gewässerraum beim Grundstück Nr. 708

Der Vorprüfungsbericht vom 29. Juni 2026 kommt zu folgendem Ergebnis für die Teilrevision: «Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.»

Umgang mit den Anträgen aus dem Vorprüfungsbericht

In der folgenden Tabelle wird der Umgang mit den Anträgen aus dem Vorprüfungsbericht zusammengefasst:

Betreff	Antrag im Vorprüfungsbericht vom 29. Juni 2026	Erwägungen Gemeinde
BZR	Art. 11 Sonderbauzone Käserei Im Absatz 6 ist die Formulierung «auf dem Baufeld der 2. Etappe» durch «im südöstlichen Bereich» zu ersetzen. Dies ist zu korrigieren.	Umsetzen
Mehrwert	Gemäss § 105ff. PBG ist bei der Zuweisung von Land zu einer Bauzone eine Mehrwertabgabe zu entrichten, sofern sie einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken generiert. Die Zuweisung der Parzelle Nr. 386 (Teil) von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Käserei ist somit grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig. <u>Antrag:</u> Bis zur Genehmigung der Nutzungsplanungsänderung ist der Mehrwert der Einzonung zu ermitteln und die Mehrwertabgabepflicht gegenüber der Genehmigungsbehörde auszuweisen.	Die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe wurde mit dem Gesuchsteller der Einzonung thematisiert. Die Höhe einer allfälligen Mehrwertabgabe wird spätestens bis zur Eingabe zur Genehmigung ermittelt und gegenüber der Genehmigungsbehörde ausgewiesen.

Die Hinweise betreffend Siedlungsrandgestaltung sowie Klimaschutz und Klimaadaptation aus dem Vorprüfungsbericht werden zur Kenntnis genommen. Im Baubewilligungsverfahren ist durch die Gesuchstellenden das Richtprojekt betreffend Klimaschutz und Klimaadaptation zu überprüfen und aufzuzeigen wie ein ökologisch wertvoller Siedlungsrand inkl. Sicherung und Pflege erreicht werden kann. Durch die Gemeinde ist dies im Baubewilligungsverfahren entsprechend zu prüfen und falls notwendig mit Auflagen sicherzustellen.

3 PROJEKTBSCHRIEB DER NEUEN NAPFMILCH AG

3.1 Beschreibung Betrieb und Strategie Neue Napfmilch AG

Betrieb:

Die Neue Napfmilch AG ist über mehrere Jahrzehnte hinweg in verschiedenen Bauetappen am heutigen Standort gewachsen. Ausgangspunkt war der Ausbau der Milchsammelstelle Opfersei, welcher zur Grundlage für die spätere Firmengründung der Napfmilch AG wurde. Zu Beginn umfasste das Sortiment hauptsächlich Frischkäse und es wurden nur wenige Kundinnen und Kunden beliefert.

Mit der kontinuierlichen Erweiterung des Produktsortiments wurden schrittweise zusätzliche Produktions- und Lagerflächen geschaffen. In einer ersten Ausbauetappe entstand eine neue Lagerhalle, gefolgt von dem Bau eines weiteren Aufbereitungsraumes und eines modernen Milchtanklagers. Die jüngste bauliche Erweiterung in den Jahren 2018/2019 beinhaltete den Neubau der Verwaltung sowie einer modernen Jogurt-Produktion. Gleichzeitig wurde die eigene Wasserversorgung erweitert und eine Photovoltaikanlage installiert, die knapp 25 % des betrieblichen Strombedarfs deckt.

Heute beschäftigt die Neue Napfmilch AG rund 25 Mitarbeitende und verarbeitet jährlich etwa 5 Millionen Kilogramm Milch. Aus dieser Menge entstehen über 100 verschiedene Frischprodukte wie Pastmilch, Rahm, Jogurt, Quark und Frischkäse. Das Sortiment ist schweizweit erhältlich, unter anderem bei Coop, Migros, Manor, Pistor sowie in zahlreichen Fach- und Regionalgeschäften.

Strategie:

Die Neue Napfmilch AG verfolgt eine langfristig ausgerichtete Betriebsentwicklungsstrategie, die eine kontinuierliche Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten am bestehenden Standort gewährleistet. Grundlage dafür ist eine optimale Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie das stetige Wachstum der Milchverarbeitung von durchschnittlich rund 8 % pro Jahr in den vergangenen 15 Jahren. Zur Sicherstellung der Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit des Unternehmens ist eine gestaffelte Umsetzung der Ausbauprojekte vorgesehen, innerhalb eines Planungshorizonts von 10 Jahren. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte, standorttreue Weiterentwicklung des Betriebs.

3.2 Ausbauetappen und Flächenbedarf

Die infrastrukturelle Entwicklung der Neuen Napfmilch AG erfolgte seit der Unternehmensgründung 1998 in mehreren baulichen Etappen. Diese schrittweise Erweiterung war erforderlich, um den veränderten Markt- und Kundenanforderungen gerecht zu werden und die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. Die bestehende Sonderbauzone Käserei SBK bietet inzwischen keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr, wodurch eine Erweiterung der Betriebsfläche notwendig wird. Folgende Ausbauetappen sind für die nächsten 10 Jahre vorgesehen:

In einer ersten Etappe, die innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre realisiert werden soll, ist die Erweiterung der Jogurt- und Kefirproduktion sowie eine Vergrößerung der Kühl- und Lagerflächen geplant. Bereits in Planung ist der Abbruch der Gebäude Nr. 297a und 297c, welche sich noch in der bestehenden Sonderbauzone befinden. Mit einem Ersatzbau kann hier das Leergutlager entsprechend erweitert werden.

Eine zweite Ausbaustufe, welche in zwei bis vier Jahren umgesetzt werden soll, dient primär der erneuten Erweiterung der Lagerkapazitäten. Ziel ist es, den Produktionsanstieg kurz- bis mittelfristig bewältigen zu können.

Die dritte Etappe ist in drei bis fünf Jahren vorgesehen und dient der weiteren räumlichen Erweiterung des Kühl- und Lagerbereichs. In diesem Zusammenhang ist zudem im Untergeschoss (UG ESH) eine Einstellhalle für betriebliche Parkierungsflächen sowie technische Anlagen vorgesehen, um die betriebliche Infrastruktur nachhaltig zu verbessern.

Die beiden Ausbaustufen 2 und 3 beinhalten den Bau zusätzlicher Produktions- und Kühllagerkapazitäten auf der neu eingezonten Fläche.

Die vierte Etappe bildet die Entwicklungsabsichten für den Zeitraum in fünf bis neun Jahren ab. Der entsprechende Erweiterungsperimeter befindet sich ebenfalls heute auf Landwirtschaftsland, welches eingezont werden soll. Aufgrund des anhaltenden Wachstums ist davon auszugehen, dass die Nutzung dieser Flächen notwendig ist, um die Versorgungssicherheit und Wettbewerbsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten.

Die vorliegende Ausbauplanung ist darauf ausgerichtet, den kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsbedarf der Neuen Napfmilch AG umfassend abzudecken. Durch die geplante Zonenanpassung wird sichergestellt, dass der Betrieb während der kommenden 10 Jahre ohne weitere raumplanerische Eingriffe betrieben und zielgerichtet weiterentwickelt werden kann. Die Einzonung stellt somit eine zukunftsorientierte und nachhaltig abgestützte Lösung dar. Darüber hinaus besteht aktuell seitens der Neuen Napfmilch AG ausdrücklich kein Bestreben, darüber hinaus weitere Erweiterungsflächen zu erwerben, da mit der geplanten Anpassung der langfristige Standortbedarf vollständig berücksichtigt sind.

Etappen	Zeitlicher Horizont	Erweiterungen	Flächenbedarf	Erläuterung
1. Etappe	in 1-2 Jahren	Produktion	283.5 m ²	Erweiterung der Jogurt- und Kefirproduktion sowie eine Vergrößerung der Kühl- und Lagerflächen
2. Etappe	in 2-4 Jahren	Lager	487.5 m ²	Erweiterung der Lagerkapazitäten
3. Etappe	in 3-5 Jahren	Kühlraum	126.5 m ²	räumliche Erweiterung des Kühllagers
3. Etappe	in 3-5 Jahren	Produktion	256.5 m ²	räumliche Erweiterung der Produktion
4. Etappe	in 5-9 Jahren	Lager	909.05 558.5 m ²	Erweiterung der Lagerkapazitäten

Eine Vergrößerung der Sonderbauzone Käserei ist in Richtung Westen und Süden vorgesehen. Dies vor allem aus topografischen Überlegungen, da die Produktions- und Lagerflächen keine Höhenversätze zulassen. Zur Verbesserung der betrieblichen Logistik und Sicherstellung der Erschliessung der westlichen

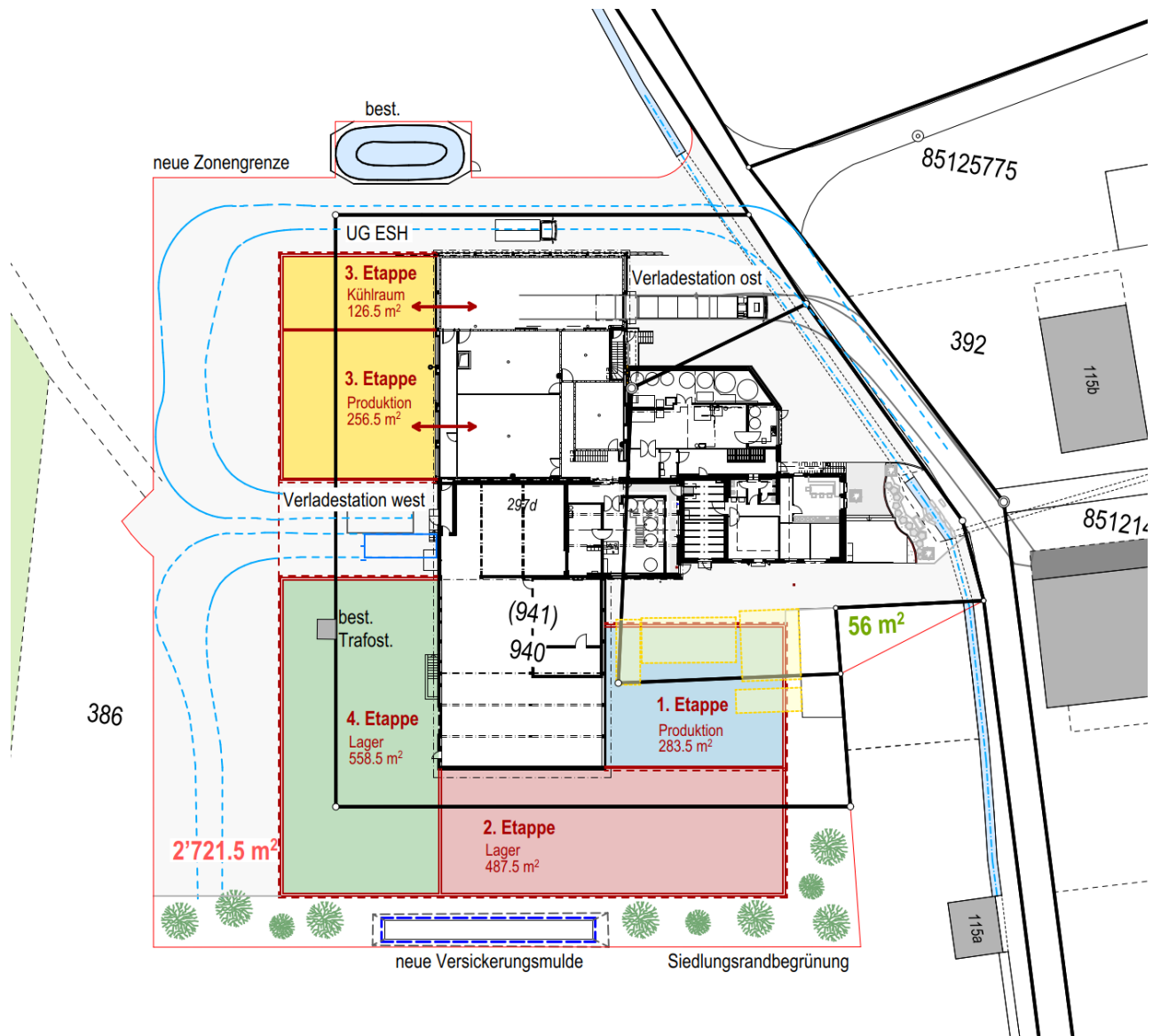


Abb. 1: Ausschnitt Plan Zonenerweiterung Grundriss (11.03.2026, Leuenberger Architekten AG)

Verladestation ist zudem die Verbreiterung der nördlichen Zufahrtsstrasse um 4 m vorgesehen. Diverse Ausbautetappen der Betriebserweiterung in Richtung Norden, Westen oder Süden wurden geprüft. Die vorliegende Variante erfüllt die betrieblichen Rahmenbedingungen der Neuen Napfmilch AG und beansprucht am wenigsten zusätzliche Fläche.

- Eine Erweiterung Richtung Osten ist aufgrund der bestehenden Strasse und des gegenüberliegenden Landwirtschaftsbetriebs nicht möglich.
- Eine Erweiterung Richtung Westen ist aufgrund der Topografie und des einzuhaltenden Waldabstandes eingeschränkt. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen und Erschliessungsflächen können nicht nur in westlicher Richtung angeordnet werden.
- Eine Erweiterung Richtung Norden würde einen neuen Einmünder in die Strasse mit Brücke oder würde die Trennung der Betriebsgebäude durch die Erschliessung bedingen. Zudem könnten die Erweiterungsetappen nicht gleich kompakt angeordnet werden, da der Bach mit Gewässerraum diagonal gegen Norden verläuft.

- Eine Erweiterung nur nach Süden (nicht gegen Westen) ist ebenfalls nicht verträglich mit einer kompakten Anordnung und betrieblichen Abläufen. Dies würde zudem eine grössere Beeinträchtigung des geschützten Speichers Opfersei bedeuten.

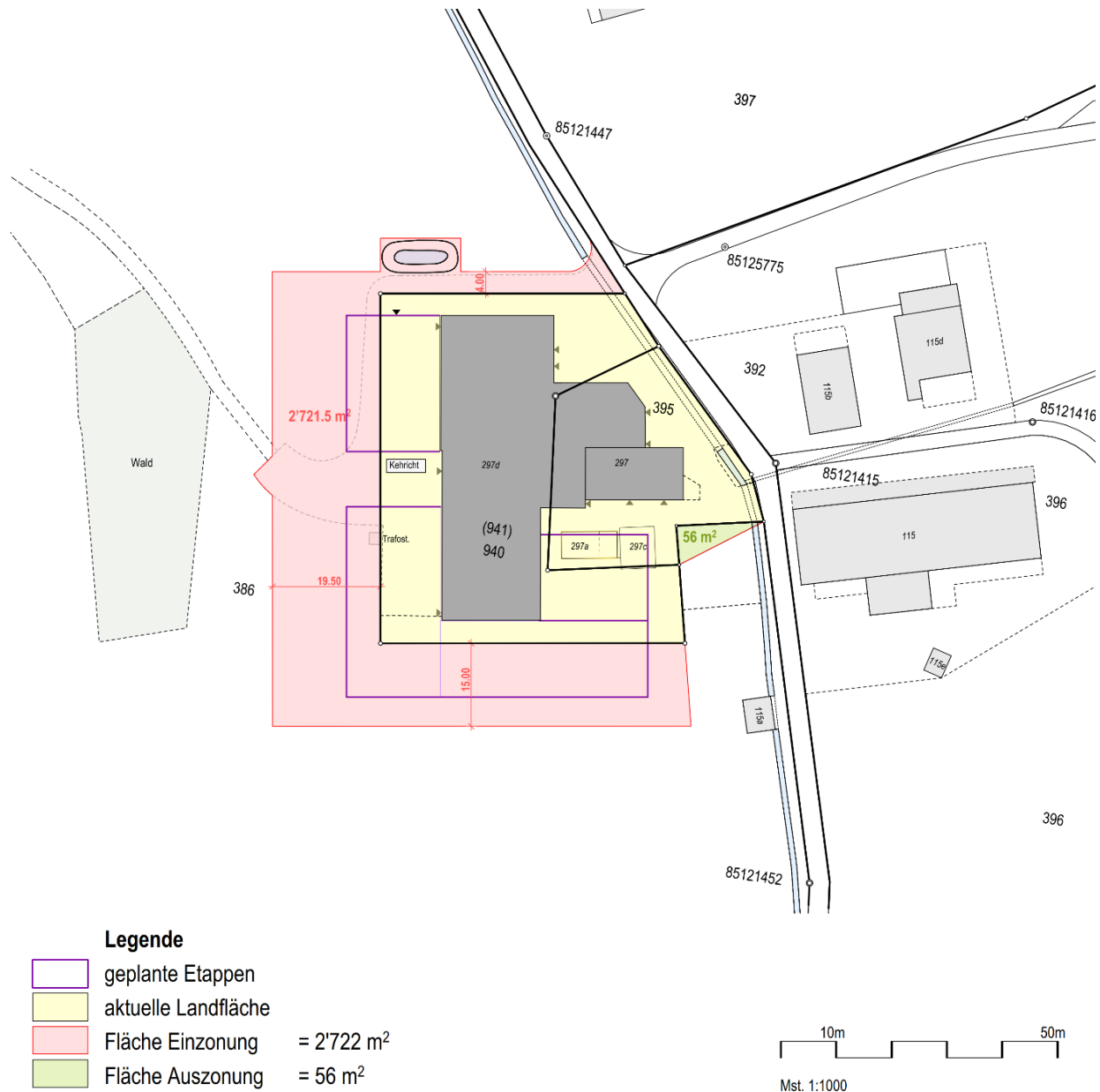


Abb. 2: Ausschnitt Plan Zonenerweiterung Situation (11.03.2026, Leuenberger Architekten AG)

Im Rahmen der vorgesehenen Teilrevision soll die Sonderbauzone Käserei SBK um insgesamt 2'721 m² erweitert werden. Zudem wird eine Fläche von 56 m² beim Kräutergarten ausgezont. Die Erweiterungsflächen liegen aus topografischen und betrieblichen Gründen direkt angrenzend an die bestehende Bebauung in südlicher und westlicher Richtung.

Die Neue Napfmilch AG besitzt ein Retentionsbecken, welches sich nördlich des Areals befindet und im bestehenden Zonenplan ausserhalb der Zonengrenze liegt. Das Retentionsbecken wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung in die Sonderbauzone integriert. Die Verschiebung des Retentionsbecken gegen die

Strasse/Brücke hin wurde geprüft, ist aber aufgrund der Topografie nicht möglich. Das Retentionsbecken befindet sich am aktuellen Standort am tiefsten Punkt im Gelände und kann aufgrund der Gewährleistung seiner Funktion nicht verschoben werden.

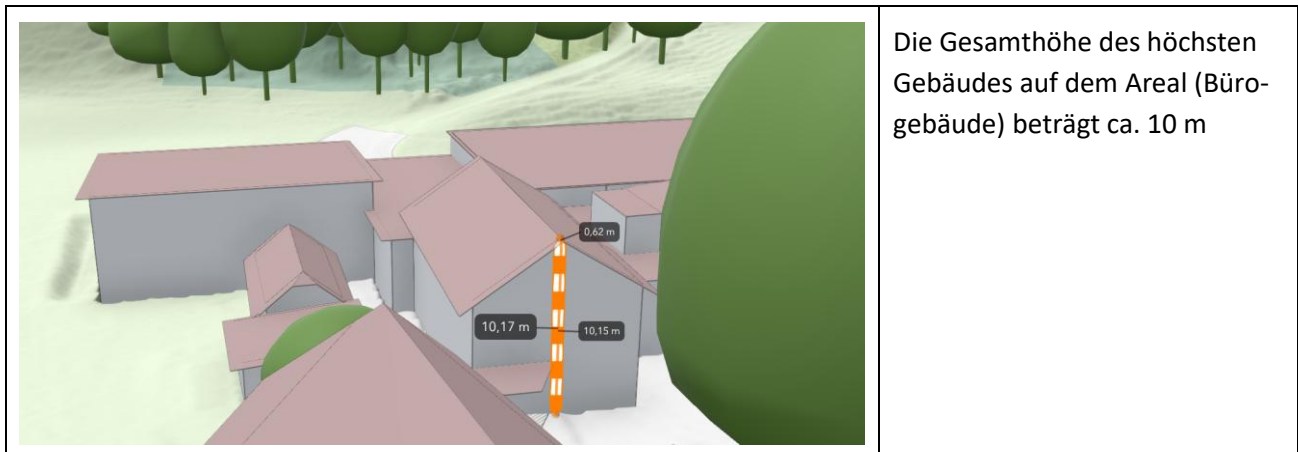
Der Rückbau der Manövrierfläche im westlichen Teil des Areals ist aus betrieblichen Gründen nicht möglich. Die Sonderbauzone Käserei wird deshalb um die Manövrierfläche erweitert.

Eine vertikale Erweiterung der bestehenden Gebäude ist aufgrund technischer, hygienischer und prozessbedingter Rahmenbedingungen nicht möglich. Die Tragreserven der bestehenden Bausubstanz sind ausgeschöpft, Dachflächen sind vollständig belegt (Photovoltaikanlagen, Molketanks, Kälte- und Wärmeanlagen) und könnten nicht verlegt werden. Eine vertikale Anordnung von Produktions- und Kühllagerflächen würde die Betriebssicherheit, Effizienz und Hygienestandards beeinträchtigen und den Energieverbrauch erhöhen.

Die erst 2017 erstellten PV-Anlagen sowie die begrünten Dächer sollen bleiben und nicht ersetzt werden müssen.

Gemäss rechtsgültigem Art. 11 Abs. 3 BZR sind für Neubauten maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht einer heutigen Gesamthöhe von rund 11 m. Die maximale Gesamthöhe ist beim bestehenden Bürogebäude bereits ausgeschöpft. Bei den weiteren Gebäudeteilen wird das Potenzial in die Höhe aufgrund der oben beschriebenen Gründe nicht weiter ausgenutzt.

Bestehende Gebäude	Bauperioden
 Suchergebnis Vor 1919 2006-2010	Bauperiode - vor 1300 1300-1400 1400-1500 1500-1600 1600-1700 1700-1800 1800-1850 1850-1900 - Vor 1919 1900-1919 1919-1945 1946-1960 1961-1970 1971-1980 1981-1985 1986-1990 1991-1995 1996-2000 2001-2005 2006-2010 2011-2015 - Nach 2015 - keine Bauperiode/Baujahr erfasst



Das Bürogebäude, das zugleich das höchste Bauwerk auf dem Gelände darstellt, weist eine maximale Gesamthöhe von etwa 10 Metern auf.

Architektonisches Konzept:

Das architektonische Konzept sieht eine harmonische Einbettung der Erweiterungsbauten in das bestehende Ensemble vor, wodurch die bestehenden Baukörper räumlich zusammengeführt und unter einer gestalterischen Einheit konsolidiert werden.

Die geplanten Erweiterungsbauten sollen die bestehenden, in Etappen unterschiedlich gestalteten Gebäudeteile, umgreifen. Dadurch kann ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt werden, angelehnt an die bestehende Produktionshalle. (Holzfassade)



Best. Gebäude unterschiedlicher Gestaltung



gestalterische Anlehnung an best. Produktionshalle

3.3 Standortbegründung

Der bestehende Standort der Neuen Napfmilch AG in Hergiswil b. W. ist für die langfristige Sicherstellung der betrieblichen Tätigkeiten von zentraler Bedeutung. Eine Verlagerung an einen alternativen Standort kommt aus betrieblichen, wirtschaftlichen und ökologischen Gründen nicht in Betracht. Die gesamte Produktions- und Logistikstruktur ist auf die aktuelle Lage ausgerichtet und über viele Jahre hinweg durch erhebliche Investitionen weiterentwickelt worden. Die bestehenden Produktionsanlagen sind objektgebunden und könnten nicht an einen neuen Standort transferiert oder neu errichtet werden.

Die Lage im ausgewiesenen Berggebiet bietet weitere, für die Unternehmensstrategie essenzielle Vermarktungsvorteile. Verschiedene Produkte, insbesondere im Segment Bergmilch und in Verbindung mit Speziallinien wie Pro Montagna, können nur in diesem geografisch definierten Gebiet produziert werden. Dies ist ein zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells und der Marktbearbeitung.

Darüber hinaus besteht eine enge historische und wirtschaftliche Bindung des Unternehmens zur Gemeinde Hergiswil b. W. Die regionale Vernetzung mit den landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere den Milch- und Kräuterproduzenten, würde durch einen Standortwechsel erheblich geschwächt. Die Aufrechterhaltung dieser regionalen Clusterstruktur ist für die Versorgungssicherheit, die Produktqualität sowie den Fortbestand der lokalen Landwirtschaft von wesentlicher Bedeutung.

Ein Standortwechsel würde zudem zu einer deutlichen Zunahme der Transportdistanzen führen. Die Rohmilch wird ausschliesslich im Talraum rund um Hergiswil b. W. gesammelt, ebenso stammen die für die Verarbeitung benötigten Kräuter aus Hergiswil b. W. sowie dem Menzberg. Die Beibehaltung des aktuellen Standorts ermöglicht weiterhin kurze und effiziente Transportwege, was einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit des Betriebs leistet und die regionale Wertschöpfung stärkt.

Neben den kurzen Transportwegen für Rohmilch und Kräuter ist auch die Distribution der fertigen Produkte eng an den aktuellen Standort gebunden. Die Erzeugnisse werden über die bestehende Logistikkette der Emmi transportiert, wodurch auf eine eigene Produktlogistik verzichtet werden kann. Dies vermeidet zusätzliche Transporte und Emissionen. Die Auslieferung erfolgt gebündelt, effizient und ressourcenschonend. Über dieses System gelangen die Produkte schweizweit in die Grossverteiler (u. a. Coop, Migros, Manor, Pistor) sowie in zahlreiche Fach- und Regionalgeschäfte. Ein Standortwechsel würde diese ökologisch und logistisch optimierten Abläufe erheblich beeinträchtigen und sowohl den Verkehr als auch den Ressourcenverbrauch deutlich erhöhen.

Zudem hat die Neue Napfmilch AG ein zusätzliches Geschäftsfeld im Bereich Tourismus aufgebaut. Als Teil des Milch-Kräuter-Käseweg in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hergiswil b. W. sowie dem Tourismus Willisau ist der Betrieb in ein regionales touristisches Angebot eingebunden. Eine Verlagerung des Standorts würde diese touristische Integration entscheidend schwächen und der Betrieb den Bezug zur Region verlieren.

Die Neue Napfmilch AG verzeichnet seit rund 15 Jahren ein kontinuierliches Wachstum der Milchverarbeitung von durchschnittlich rund 8 % pro Jahr. Aufgrund dieser positiven Entwicklung musste der Betrieb bereits in der Vergangenheit seine betrieblichen Kapazitäten erweitern. In diesem Zusammenhang wurden externe Lagerflächen für Verpackungsmaterial in der Sägerei Birrer sowie im Zettel Baugeschäft angemietet. Damit sind die verfügbaren externen Lager- und Erweiterungsmöglichkeiten in Hergiswil b. W. jedoch vollständig ausgeschöpft.

Um der steigenden Nachfrage weiterhin gerecht zu werden und eine zukunftsorientierte Produktionsplanung sicherzustellen, ist eine Erweiterung am bestehenden Standort zwingend erforderlich. Nur so kann die Weiterentwicklung des Betriebs gewährleistet und die Versorgung langfristig gesichert werden.

3.4 Mobilität

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Auswirkungen der Erweiterung auf die umgebende Verkehrsinfrastruktur sind minim. Der Abtransport der Produkte wird gebündelt und kompakt abgeführt. Dies bedeutet, dass keine zusätzliche Belastung durch viele kleinere Fahrten entsteht, sondern dass mit wenigen grösseren Fahrzeugen transportiert wird. Die Neue Napfmilch AG setzt sich für eine nachhaltige Mobilität ein. Allfällige weitere Massnahmen zur Förderung von öV oder Velo werden betriebsintern geprüft.

Parkplätze

Auf dem Betriebsareal der Neuen Napfmilch AG stehen Parkierungsflächen zur Verfügung. Diese werden im Zuge der einzelnen Bauetappen bei Bedarf verlegt. Eine kleine Erweiterung der Anzahl der Parkierungsflächen ist vorgesehen.

In der 3. Etappe wird eine unterirdische Einstellhalle geplant. Diese wird ca. 17 Parkplätze für die Mitarbeitenden aufweisen. Weiter werden ca. 9 Parkplätze oberirdisch angelegt. Diese werden gut zugänglich erstellt und stehen nicht in Konflikt mit den Wendeflächen der LKWs. In der Einstellhalle sind E-Ladestationen geplant.

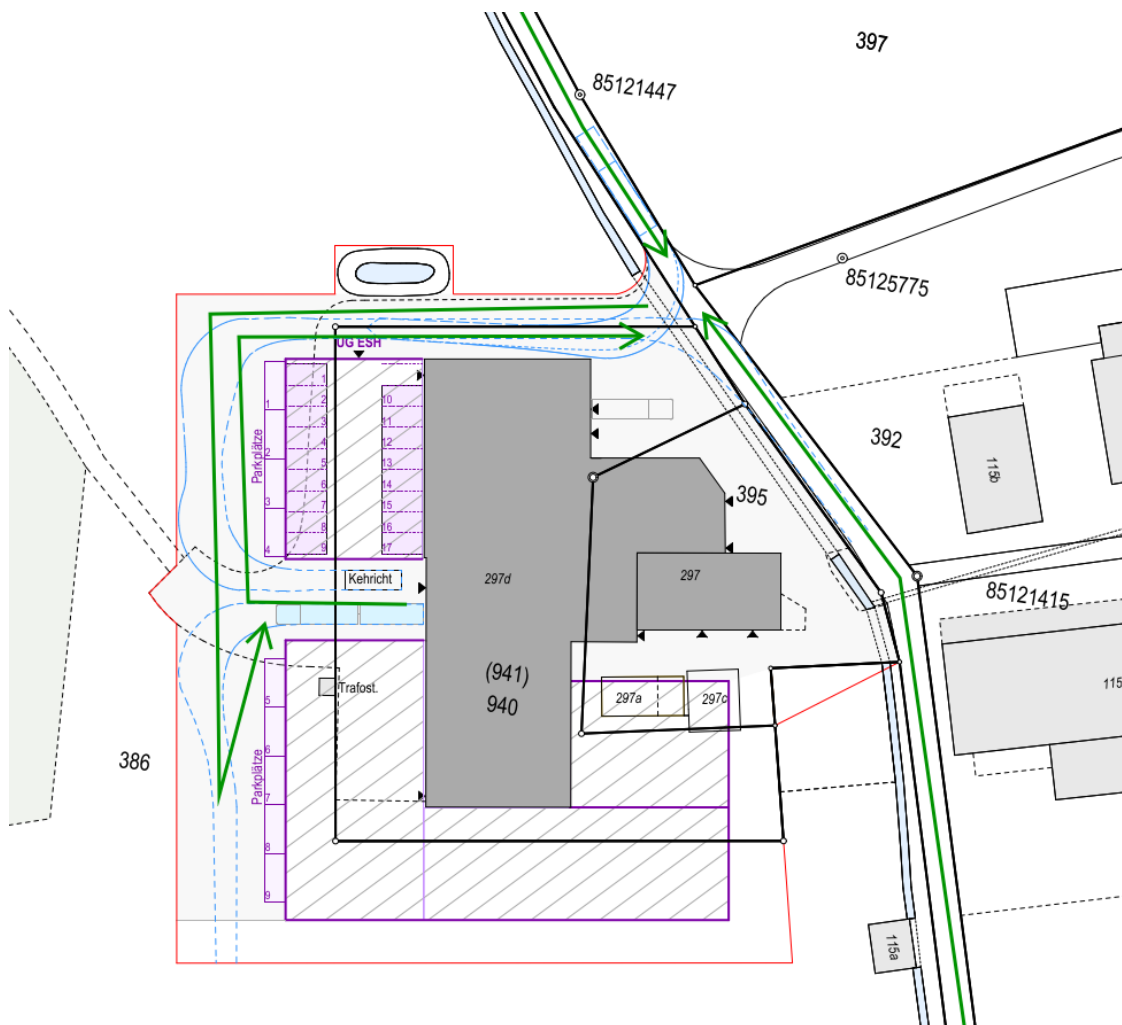


Abb. 3: Parkplatz und Verkehrsführung (11.03.2026, Leuenberger Architekten AG) mit Ergänzung Ein- und Ausfahrten

ÖV-Anschluss

Mit der Buslinie 272 wird das Gebiet Hübeli der Gemeinde Hergiswil b. W. vom Bahnhof Willisau aus erschlossen. Ab der Bushaltestelle ist die Neue Napfmilch AG in einer Distanz von 0.9 km erreichbar. Die erste Fahrt am Morgen erreicht das Gebiet Hübeli um ca. 06.30 Uhr. Für einzelne Tätigkeiten in der Milchverarbeitung ist dieser Zeitpunkt zu spät, da der Arbeitsbeginn für viele Mitarbeitende bereits um 4.00 Uhr/ 5.00 Uhr ist. Aus diesem Grund sind viele Mitarbeitende auf ein Auto angewiesen. Für den MIV werden dem Personal Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.

Langsamverkehr (Velo)

Einige Mitarbeitende nutzen bereits heute das Velo oder E-Bike für den Arbeitsweg von Hergiswil b. W. oder sogar von Willisau her. Die Neue Napfmilch AG setzt sich dafür ein, dass der Langsamverkehr genutzt wird. Alle Mitarbeitenden haben die Möglichkeit ihr E- Velo kostenlos am Arbeitsplatz aufzuladen.

LKWs

Rund 30 bis 35 LKWs pro Woche befahren das Betriebsareal der Neuen Napfmilch AG und nutzen hierfür die Zufahrtsstrecke von der Strasse von Hergiswil b. W. (Zentrum) bis zum Betrieb. Monolastwagen liefern Milch von Norden her. Die Zufahrt aus Süden ist ebenfalls möglich. Diese wird hauptsächlich von Sattelschleppern genutzt, da diese Zufahrt einfacher ist. Die Sattelschlepper liefern hauptsächlich Gebinde und Waren. Das Wenden auf dem Areal funktioniert sicherheitstechnisch. Die LKWs nutzen die Einfahrt im Norden, fahren auf dem Gelände Richtung Süden, wenden rückwärts in die Verladestation, um die Ware abzuladen oder aufzuladen und nutzen den Einmünder im Norden wieder als Ausfahrt. Im vorhergehenden Situationsplan sind die Schleppkurven der LKWs dargestellt, mit grünen Pfeilen sind die Zu- und Wegfahrten eingetragen.

Im Rahmen der geplanten Produktionserweiterung ist insgesamt von einer leichten Zunahme der Lastwagenfahrten auszugehen. Die Lastwagen liefern die Milch für die Produktion des Käses und fahren mit der Fertigware vom Gelände weg.

3.5 Energieproduktion, Begrünung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Die Neue Napfmilch AG verfolgt das Ziel, ihre Produktion sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch nachhaltig zu gestalten. Der ökologische Fussabdruck ist der Neuen Napfmilch AG ein grosses Anliegen. Bereits heute wird rund ein Viertel des Energiebedarfs mit Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage produziert. Ein zentraler Bestandteil ist die Nutzung von Solarenergie: Seit 2017 tragen mittlerweile 500 Photovoltaik-Panels mit einer Leistung von 187 kWp dazu bei etwa ein Viertel des Stromverbrauchs direkt vor Ort zu decken und den CO₂-Ausstoss zu reduzieren. Dieser Weg wird konsequent fortgesetzt. Zudem wurde zum Ökologieausgleich bereits ein begrüntes Flachdach realisiert. Auf den neu zu errichtenden Gebäudeteilen ist im Rahmen des Bauprojekts deshalb die Integration zusätzlicher Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Begrünung nach Möglichkeit vorgesehen.

Für die Fassadengestaltung wird der Einsatz natürlicher Materialien geplant, wie beispielsweise Holz. Auf diese Weise fügt sich das Gebäude harmonisch in die Umgebung ein und erfüllt zugleich hohe ökologische Standards.

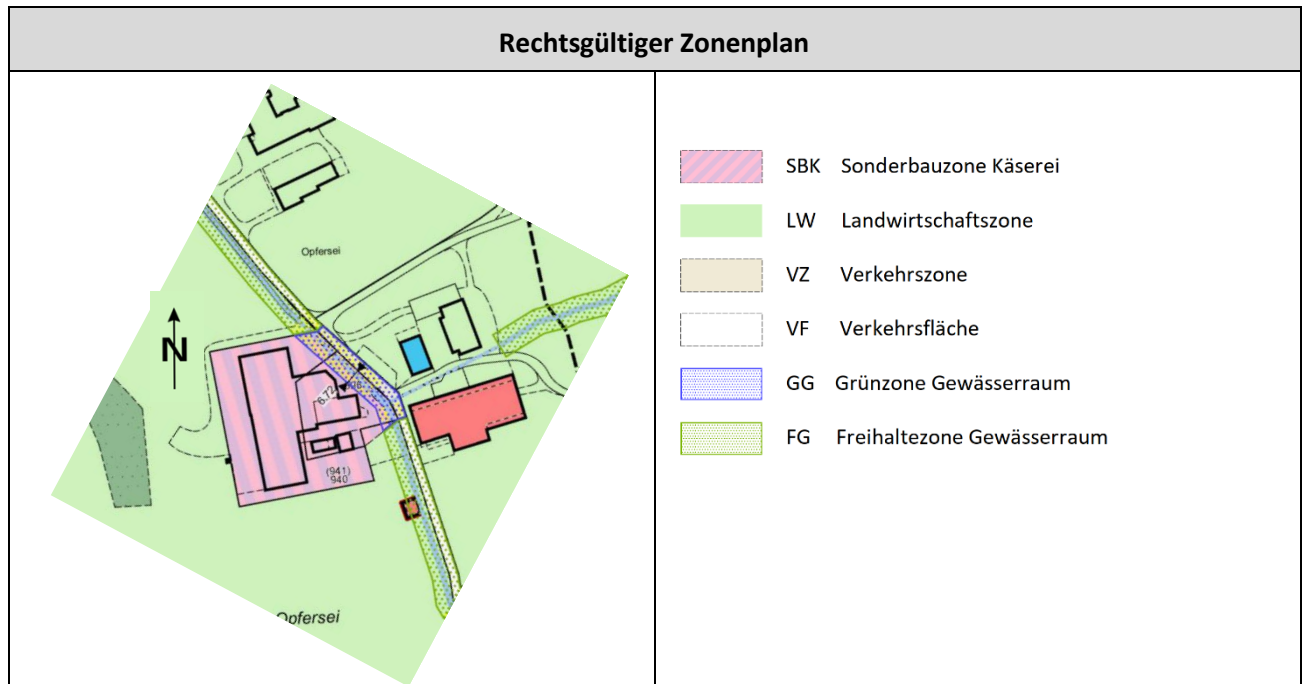
Bei der Sonderbauzone handelt es sich nicht um ein intensiv genutztes Gebiet, in welchem die Gemeinde für einen genügenden ökologischen Ausgleich zu sorgen hat. Die Neue Napfmilch AG liegt ausserhalb eines

Siedlungsgebiets und ist umgeben von Landwirtschaftsflächen. Die Zonenfläche der Sonderbauzone ist massgeschneidert auf die baulichen Bedürfnisse des Betriebs. Auf dem Areal bestehen diverse Möglichkeiten einen ökologischen Ausgleich in verhältnismässigem Umfang zu realisieren: Dachflächen können begrünt werden, Flächen im notwendigen Grenzabstand bzw. Siedlungsrand oder bei Retention- / Versickerungsanlagen können entsprechend gestaltet werden. An der südlichen Zonengrenze ist eine Siedlungsrandbepflanzung mit integrierter Versickerungsanlage als Abschluss der zweiten Bauetappe geplant. Im Rahmen des Bauprojekts kann auf dieser Fläche ein ökologischer Ausgleich mit einheimischen standorttypischen Arten geschaffen werden. Die Gemeinde wird im Rahmen des Bauprojekts die Umgebungsgestaltung entsprechend prüfen, die Festlegung eines gewissen Prozentsatzes im BZR wird nicht als verhältnismässig erachtet. Im rechtsgültigen BZR ist in Art. 37 bereits festgehalten, dass neu entstandene Siedlungsränder durch ökologisch wertvolle Übergangsbereiche mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in die Landschaft einzugliedern sind.

4 ANPASSUNGEN DES ZONENPLANS UND BAU- UND ZONENREGLEMENT

4.1 Erweiterung Sonderbauzone Käserei

Zonenplan



Ausschnitt Änderung Teilrevision (Stand kantonale Vorprüfung) mit Einzonung von 2'721 m² in die Sonderbauzone Käserei, Einzonung von 34 m² in die Verkehrszone und Auszonung von 56 m² in die Landwirtschaftszone.

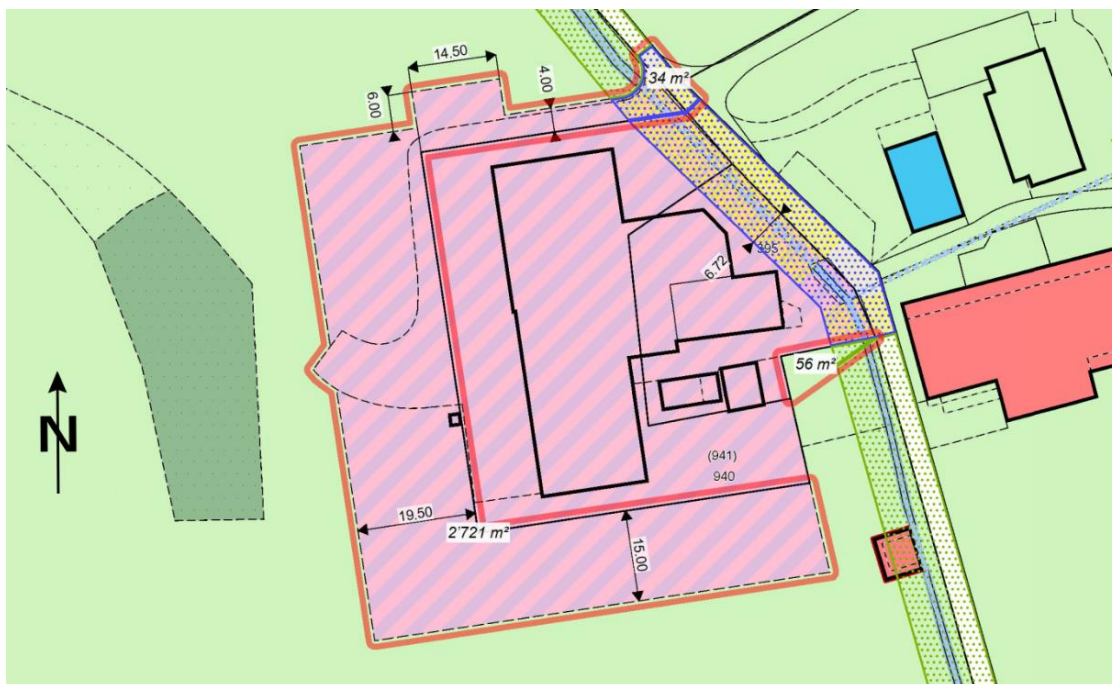


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplanänderung

Die Sonderbauzone Käserei wird vergrössert. Die Einzonungsfläche beträgt 2'721 m². Eine Teilfläche der Zone von rund 56 m² wird ausgezont. Im Rahmen dieser Teilrevision wird die Zonenarrondierung vorgenommen, da die Fläche für den Betrieb der Neuen Napfmilch AG nicht relevant ist.

Im Rahmen der Einzonung wird eine Fläche von 34 m² der Verkehrszone zugeordnet.

Bei der Einzonung der Sonderbauzone Käserei sowie der Festlegung der Verkehrszone wechselt die Freihaltezone Gewässerraum zur Grünzone Gewässerraum, da an diesem Abschnitt neu eine Bauzone überlagert wird.

Aufgrund der Auszonung der Sonderbauzone Käserei in die Landwirtschaftszone im südlichen Teil ändert sich die Grünzone Gewässerraum zur Freihaltezone Gewässerraum, da der Gewässerraum neu eine Nichtbauzone überlagert.

Bau- und Zonenreglement

Folgende Änderungen werden an Artikel 11 des rechtsgültigen BZR vorgenommen:

- Abs. 1: Der Zweck wurde aufgrund der Bereinigungstabelle noch präzisiert, es handelt sich um regionale Landwirtschaftsprodukte *schwerpunktmässig aus Milch*. In Absatz 2 wird zudem hinreichend auf den Betrieb verwiesen.
- Abs. 3: Anpassung des Nutzungsmasses. Gemäss neuem Planungs- und Baugesetz (PBG) existiert der Begriff des Vollgeschosses nicht mehr. 2 Vollgeschosse sind kompatibel mit einer maximalen Gesamthöhe von 11 m. Aus diesem Grund wird der Absatz angepasst.
- Ergänzung Abs. 6: Aufgrund der Nähe der 2. Ausbautappe zum geschützten Speicher wird ein Absatz zur Einschränkung des Höhenmasses, zur Materialisierung sowie zur Bepflanzung ergänzt. Das Maximalmass der Etappe ist über eine Machbarkeit nachzuweisen. Die Leuenberger Architekten AG hat eine Machbarkeit mit Bericht und Plänen inkl. diversen Modellierungen erstellt. Diese zeigen nicht nur Abmessungen sondern auch die Art der Materialisierung sowie die Bepflanzung auf.
- Ergänzung Abs. 7: Bei Aufgabe des Betriebs ist die Weiternutzung durch eine Folgefirma zulässig. Nicht mehr zonenkonform genutzte Flächen sind wieder der Landwirtschaftszone zurückzuführen. Dies wurde aufgrund der Bereinigungstabelle ergänzt.

4.2 Anpassung Überbauungsziffer in der Arbeitszone

Die Gemeinde verfügt über einige noch unbebaute Flächen in der Arbeitszone, welche im Rahmen der Gesamtrevision, optimaler angeordnet wurden (mit kompensatorischen Ein- und Auszonungen) um eine gute Bebauung und Nutzung zu ermöglichen. Nun hat sich bei den Bestrebungen zur Überbauung der Flächen gezeigt, dass die maximale Überbauungsziffer von 0.36 zu tief angesetzt wurde. Eine optimale Nutzung im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden bedingt eine Anpassung.

In vielen Gemeinden wird die Überbauungsziffer in der Arbeitszone von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt, ähnlich wie z.B. die Praxis in der Zone für öffentliche Zwecke ist. So zum Beispiel in den Gemeinden Neuenkirch, Reiden, Rickenbach, Buchrain, Eich, Escholz matt-Marbach – teilweise war dies bereits vor den Gesamtrevisionen (PBG-Umsetzung) der Fall, tlw. ist dies nach deren Genehmigung noch der Fall.

Die Gemeinde möchte die max. Überbauungsziffer in der Arbeitszone (Ar) neu von Fall zu Fall festlegen. Damit besteht Spielraum auch auf die individuellen Bedürfnisse der Gewerbebetriebe einzugehen. Der

Gemeinde ist diese Praxis bereits aus der Dorfzone bekannt und sie hat dadurch schon positive Erfahrungen mit einzelfallweisen Festlegungen gemacht.

In Art. 37 des rechtsgültigen BZR wird betreffend Siedlungsdurchgrünung festgelegt, dass neu entstandene Siedlungsränder durch ökologisch wertvolle Übergangsbereiche und/oder Randbepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in die Landschaft einzugliedern sind. Die Gemeinde kann dazu in der Baubewilligung auch Auflagen machen. Somit wird auch dem Aspekt des Grünraums Rechnung getragen.

In der Gemeinde Hergiswil b. W. gibt es drei Arbeitszonengebiete, welche in der Nähe des Dorfes liegen, aber nicht unmittelbar an andere Bauzonen angrenzen. Für die drei Arbeitsgebiete sollen dieselben Rahmenbedingungen gelten, da alle eine ähnlich gute Erschliessung an das übergeordnete Strassennetz aufweisen und Potenzial noch für Neubebauungen oder Nachverdichtung besteht.

Auf die Festlegung einer minimalen Überbauungsziffer (ÜZ) wird verzichtet, da sich die Praxis der Gemeinde

Hergiswil b. W. ohne ein minimales Nutzungsmass bewährt hat. Im Vordergrund für die Gemeinde steht der haushälterische Umgang mit dem Boden, daher soll auch die maximale ÜZ im Einzelfall festgelegt werden. Es wird auch davon ausgegangen, dass es im Interesse des Grundeigentümers bzw. des Betriebs ist, ein Grundstück optimal auszunutzen. Eine minimale ÜZ könnte im Widerspruch zu betrieblichen Bedürfnissen stehen. Es wird zudem nicht als nachvollziehbar erachtet ein minimales Nutzungsmass festzulegen, wenn das maximale von Fall zu Fall festgelegt wird. In diesem Sinn soll auch ein minimales Nutzungsmass im Einzelfall – gestützt auf die Bedürfnisse des entsprechenden Betriebs, festgelegt werden können.

In der Arbeitszone sollen die Gesamthöhe sowie die Überbauungsziffer (ÜZ) deshalb von Fall zu Fall festgelegt werden.

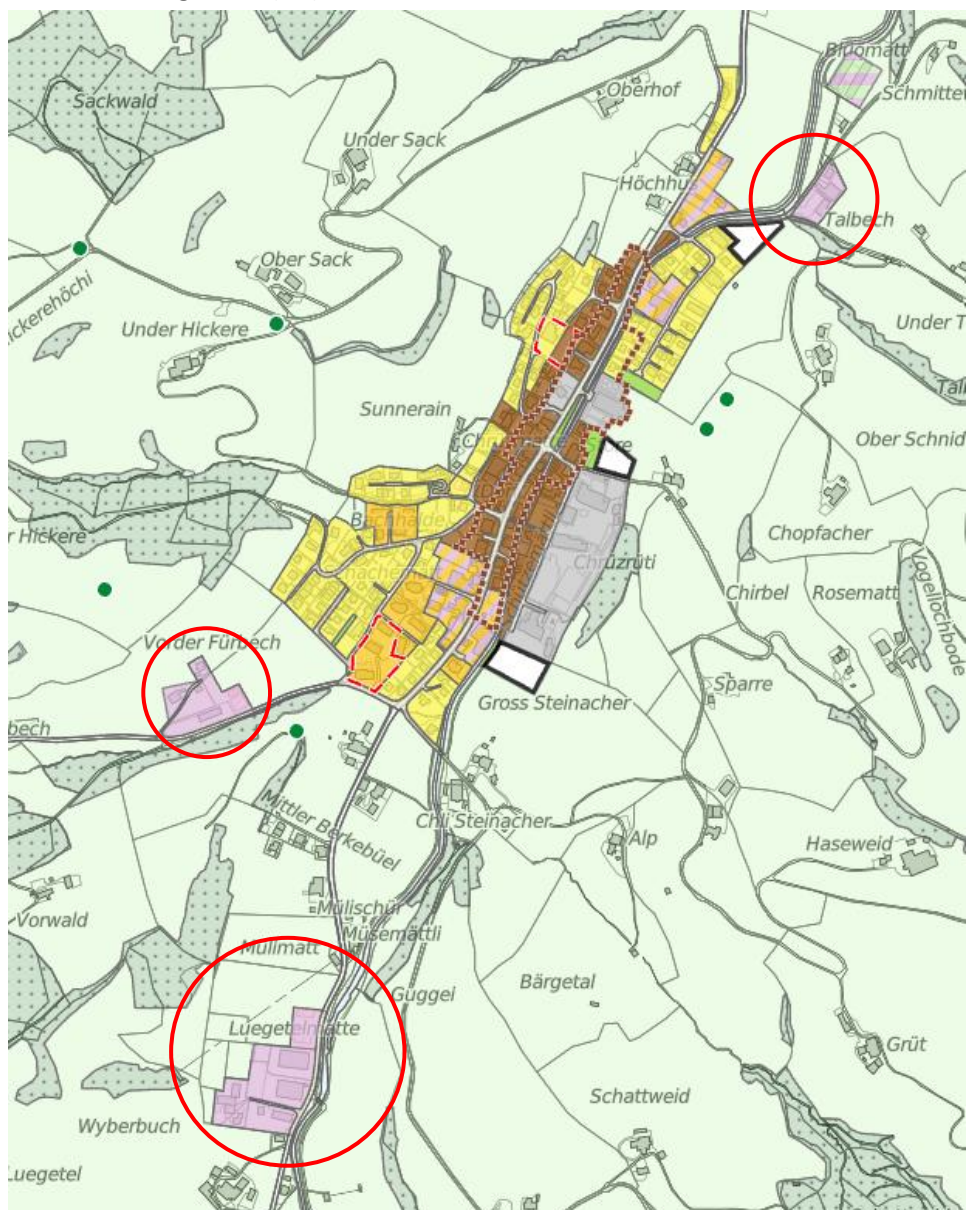


Abb. 5: Übersicht Gemeinde Hergiswil aus Geoportal Nutzungsplanung mit Markierungen der Arbeitszonen

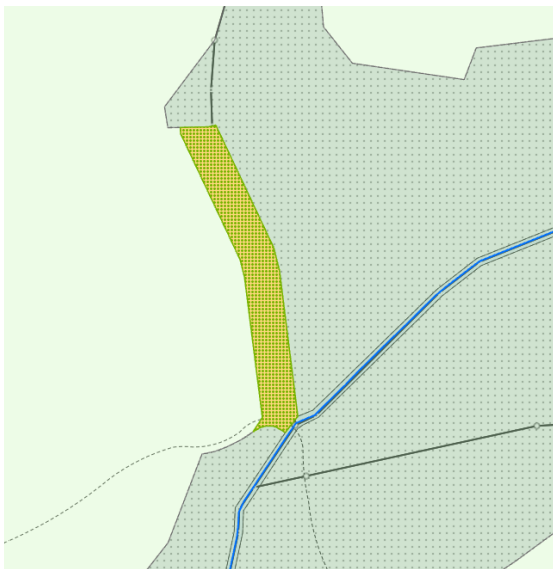
4.3 Löschung Gewässerraum auf GS Nr. 708

In der Teilrevision Gewässerraumfestlegung ausserhalb Bauzone wurde auf dem Grundstück Nr. 708 ein Gewässerraum festgelegt. Im April 2024 hat sich herausgestellt, dass sich am Standort gar nie ein Gewässer befand, vgl. nebenstehendes Foto. Aufgrund von Abklärungen zwischen der Gemeinde, dem zuständigen Nachführungsgeometer, dem Bereichsleiter Vermessungsaufsicht des BUWD und dem zuständigen Projektleiter der DS uwe wurde die amtliche Vermessung angepasst und der Gewässerverlauf entlang des Waldes entfernt. Die DS uwe hat ebenfalls den Gewässerabschnitt aus dem kantonalen Gewässernetz entfernt. Temporär wurde der Abschnitt mit der Überlagerung «ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» ergänzt. Nun kann im Rahmen dieser Teilrevision der Gewässerraum inkl. der Überlagerung entfernt werden.

Da kein Gewässer an diesem Waldabschnitt vorhanden ist, ist auch kein Gewässerraum notwendig. Es handelt sich damit nicht um einen Verzicht der Gewässerraumfestlegung, sondern um die Löschung eines fälschlicherweise festgelegten Gewässerraums.



Das Gewässer (ID 493047) verläuft im Wald. Ein Gewässerraum ist im Wald nicht notwendig. Auf die Festlegung eines Gewässerraums für den Abschnitt des Gewässers auf einer Länge von ca. 2.8 m, bei welchem dieses an die Landwirtschaftszone grenzt, wird verzichtet. Es handelt sich um einen sehr kurzen Abschnitt, zudem ist das Gewässer innerhalb des 3 m Waldabstandes (ChemRRV) geschützt.



*Ausschnitt Geoportal (26.11.2025) Nutzungsplanung:
Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen*



Ausschnitt Geoportal (26.11.2025) Grundbuchplan: Entlang dieses Waldabschnittes gibt es kein Gewässer mehr.

5 BEURTEILUNGSKRITERIEN

5.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung / Interessenabwägung

Insgesamt wird den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hinreichend Rechnung getragen.

Die Erweiterung der Sonderbauzone Käserei ist in Übereinstimmung mit dem kantonalen und regionalen Richtplan. Die Region Luzern West stützt und begrüsst das Vorhaben, somit besteht ein regionales Interesse an dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Betriebs. Im Siedlungsleitbild der Gemeinde ist die Erweiterung der ansässigen Betriebe verankert. Die Neue Napfmilch AG beabsichtigt eine dichte Überbauung der einzuzonenden Fläche. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein Ziel der Bebauung. Mit der Ermöglichung der Betriebserweiterung durch die Einzonung werden die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen, insbesondere auch an dezentraler Lage. Das Projekt liegt ausserhalb der Hauptsiedlungsgebiete, ist jedoch aus historischen, betriebstechnischen, ökologischen und marketingtechnischen Gründen standortgebunden. Das Areal ist mit öV nicht erschlossen, jedoch ist aufgrund der Erweiterung keine wesentliche Zunahme an Verkehr zu erwarten. Die Logistik soll stetig optimiert und mit grösseren anstatt mehreren Fahrzeugen transportiert werden. Bei den beanspruchten Flächen der Einzonung handelt es sich zudem nicht um Fruchtfolgeflächen. Das Ausbauprojekt der Neuen Napfmilch AG berücksichtigt die Siedlungsrandgestaltung. Gemeinsam mit der Bepflanzung und dem neu geplanten Retentionsbecken wird ein sorgfältiger Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone geschaffen. Die Neue Napfmilch AG legt zudem grossen Wert auf die eigene Energieproduktion mit den PV-Anlagen auf dem Dach. In Bezug auf den angrenzend gelegenen geschützten Speicher Opfersei gab es Kontakte mit der kantonalen Denkmalpflege, betreffend verträgliche Höhe sowie Materialisierung der angrenzenden vorgesehenen Bauetappen. Im BZR werden entsprechende Bedingungen formuliert. Mit der vorliegenden Erweiterung der Sonderbauzone wird der Abstand zum Wald sowie zum geschützten Speicher Opfersei verringert. Es handelt sich jedoch um die Variante, welche am wenigsten Fläche für die notwendigen Nutzungen und Erschliessungsflächen beansprucht.

Mit der Anpassung der Überbauungsziffer in der Arbeitszone wird dem Ziel der kompakten Siedlungen und der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen. Damit wird ermöglicht, die vorhandenen Arbeitszonen angemessen zu nutzen und haushälterisch mit den vorhandenen Bauzonen umzugehen.

Es sprechen keine überwiegenden Interessen gegen die Erweiterung der Sonderbauzone Käserei oder die Anpassung der Überbauungsziffer in der Arbeitszone.

5.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

In der Gemeindezeitung «sHergiswiler Läbe», Ausgabe Nr. 515 vom Oktober 2025 wurde die Bevölkerung über die Ausbauabsichten der Neuen Napfmilch AG informiert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

5.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Kantonaler Richtplan



Ausschnitt rechtsgültiger KRP



Ausschnitt Entwurf KRP

Der geltende wie auch der neue kantonale Richtplan weisen keine Elemente auf, welche von der Erweiterung der Sonderbauzone Käserei betroffen wären. Die Voraussetzungen für Einzonungen werden erfüllt, vgl. Kap. 6.5. Ausserhalb der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte erfolgt die Entwicklung der Arbeitsnutzung gemäss neuem KRP in den bestehenden Bauzonen. Bauzonenerweiterungen für ansässige Gewerbebetriebe sind zulässig, wenn die Nachweise kumulativ erbracht werden können, vgl. Kap. 6.5.

Es werden keine Fruchtfolgeflächen mit Qualität beansprucht. Der Eingliederung in das Landschaftsbild ist Rechnung zu tragen. Auch im Kantonalen Richtplan wird das Napfgebiet erwähnt, welches für die Vermarktung regionaler Produkte genutzt werden soll.

Regionaler Entwicklungsträger Region Luzern West

Der Regionale Entwicklungsträger Region Luzern West unterstützt das Vorhaben der Neuen Napfmilch AG. Aus regionaler Sicht stünden den vorgesehenen Anpassungen keine Einwendungen entgegen. Im Gegenteil: Insbesondere das Vorhaben der Neuen Napfmilch AG werde begrüsst, da damit die standortgebundene Weiterentwicklung und die Stärkung der regionalen Wertschöpfung im Napfgebiet unterstützt werden.

Regionaler Entwicklungsplan Willisau Wiggertal

Im Regionalen Entwicklungsplans Willisau Wiggertal von 2007 sind betreffend der Erweiterung der Sonderbauzone Käserei folgende Inhalte relevant:

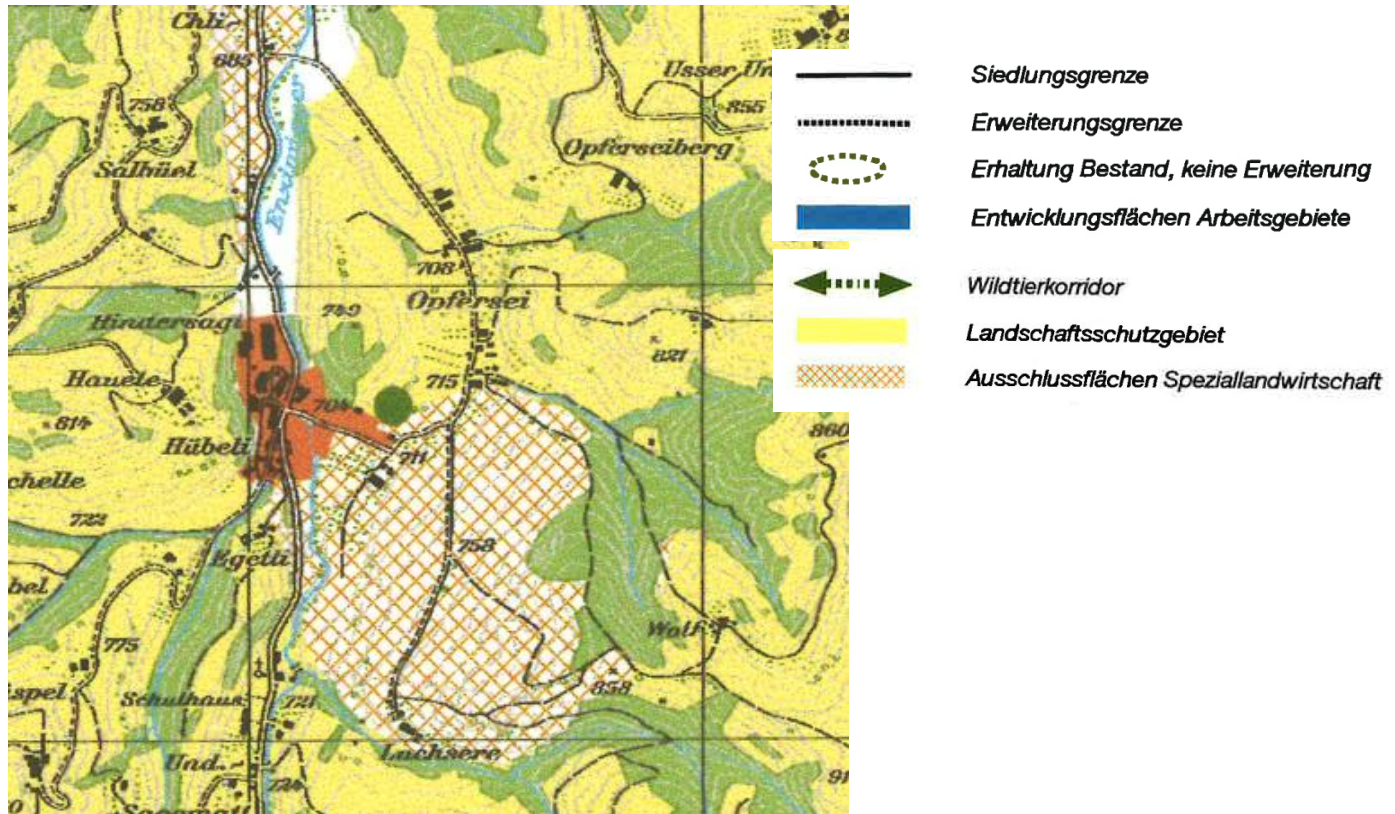


Abb. 6: Ausschnitt Regionaler Entwicklungsplan Willisau Wiggertal von 2007

- Es liegt ausserhalb der definierten Siedlungsgrenzen. Es handelt sich jedoch bereits um eine dezentralen Siedlungsansatz.
- Es liegt im Landschaftsschutzgebiet. Gemäss L3 ist durch Vorschriften in den kommunalen Bau- und Zonenreglementen die Qualität neuer Bauten und Anlagen in den als Landschaftsschutzgebiete bezeichneten Gebieten sicherzustellen. Diesen Anforderungen trägt die Gemeinde im BZR folgendermassen Rechnung:
 - Gemäss Art. 4 BZR Hergiswil b. W. ist der Gemeinderat berechtigt bei ausserordentlichen Bauvorhaben, auf Kosten der Gesuchstellenden neutrale Fachpersonen als Gutachter beizuziehen. Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes ist vom Gemeinderat rechtzeitig eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen (siehe § 6 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz).
 - Die bestehende Sonderbauzone Käserei beinhaltet denn auch bereits Vorschriften zur Gestaltung und Eingliederung: «Neubauten werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und im Hinblick auf eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung festgelegt. Neubauten, Um- und Anbauten sind in qualitätsvoller, zeitgemässer architektonischer Gestaltung zu erstellen. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes Vorschriften machen (Randbepflanzung, Begrünung etc.).»

- In Art. 30 BZR zum Orts- und Landschaftsbild werden die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild beschrieben: Für die allgemeinen Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes, der naturnahen Lebensräume und der ökologischen Ausgleichsflächen gelten die entsprechenden Bestimmungen des PBG (§§ 140 ff) bzw. des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz. Zu beachten ist der Naturschutz-Leitplan. Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen. Der Gemeinderat kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen sowie Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Förderung von schützenswerten Objekten und Anlagen bzw. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.
- Gemäss E3 ist ein massvolles und qualitatives Wachstum der ländlichen Gemeinden eine Zielsetzung. Es sollen keine verkehrsintensiven Betriebe angesiedelt werden, die bestehenden Arbeitsgebiete sollen jedoch massvoll, ausgerichtet auf den Eigenbedarf, erweitert werden können.
- Weiter ist in W1 die Zielsetzung, dass die wirtschaftlichen Potentiale der Region genutzt werden. Der Naturraum Napf bilde dabei ein wichtiges wirtschaftliches Potential. Die Neue Napfmilch AG bewirtschaftet und nutzt dieses Potential für ihre betriebliche Entwicklung. Auch für das Regionalmarketing ist dieser Betrieb für das Napfgebiet von zentraler Bedeutung.

5.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die bestehenden Arbeitszonen in Hergiswil b. W. liegen nicht in der Nähe der Sonderbauzone Käserei. Zudem sind diese mit den aktuellen Bebauungen und projektierten Bauten gut ausgenutzt.

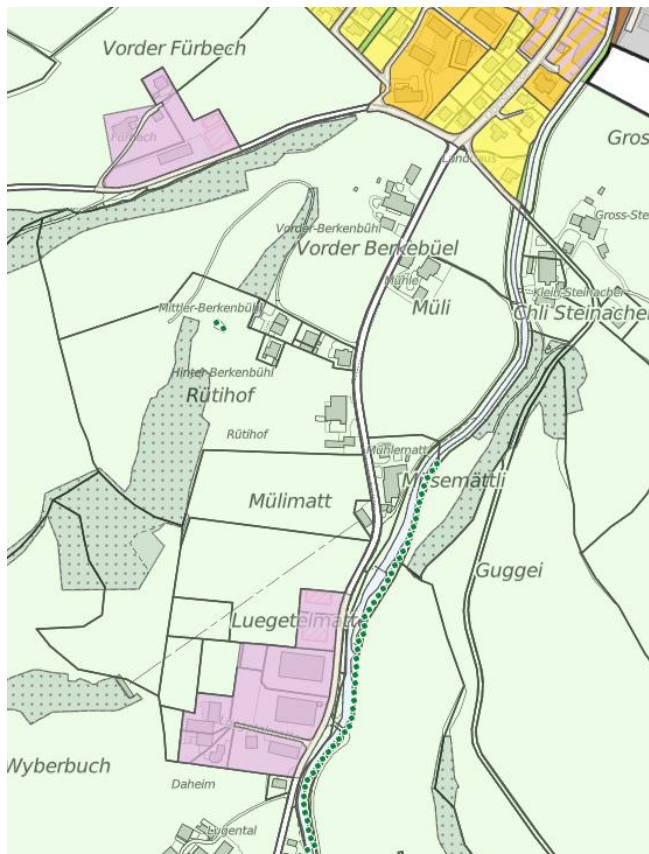


Abb. 7: Ausschnitt Geoportal Grundnutzung Zonenplan (27.11.2025)

6 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

Themen, auf welche in den nachfolgenden Kapiteln nicht eingegangen wird, werden von Erweiterung der Sonderbauzone Käserei, der Anpassung der Überbauungsziffer in der Arbeitszone oder dem zu löschenden Gewässerraum auf dem Grundstück Nr. 708 nicht tangiert. (z.B. Altlasten, etc.).

6.1 Bezug zum Raumentwicklungskonzept: Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

Das Siedlungsleitbild wurde in den Jahren 2016 bis 2017 von der Kommission Siedlungsleitbild und dem Gemeinderat überarbeitet. Dies bildete die Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Am 1. Februar 2017 wurde das Siedlungsleitbild vom Gemeinderat beschlossen.

Das Gebiet der Sonderbauzone Käserei wird im SLB Plan dargestellt, vgl. rechter Ausschnitt.

Die Ziele für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde werden im SLB aufgezeigt. Unter anderem in Leitsatz Nr. 3.4: Hergiswil b. W. engagiert sich für den Erhalt vieler attraktiver und aktiver Kleingewerbebetriebe und deren Weiterentwicklung. Das Ziel ist, dass ansässige Betriebe sich an ihrem Standort oder zumindest innerhalb der Gemeinde weiterentwickeln können und dabei gute Rahmenbedingungen vorfinden.

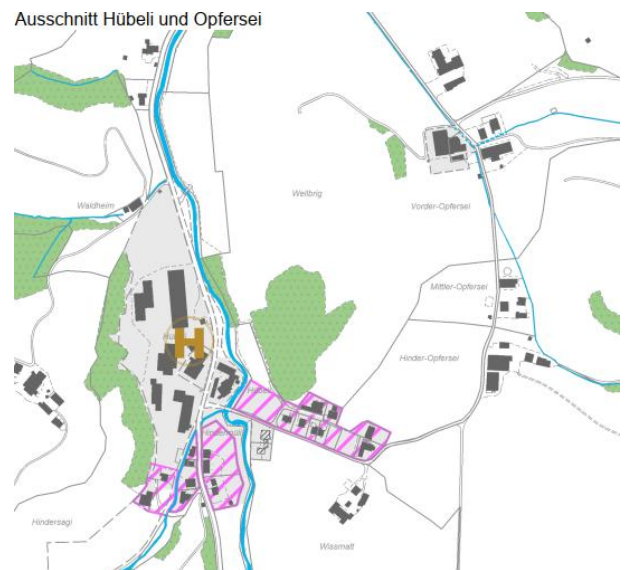


Abb. 8: Ausschnitt Siedlungsleitbild Hergiswil b. W.

6.2 LUBAT – Bauzonenkapazität (Einwohner)

Dieser Aspekt ist für die vorliegende Teilrevision nicht relevant. Weder mit der Erweiterung der Sonderbauzone Käserei noch mit der Erhöhung der Überbauungsziffer in der Arbeitszone oder der Löschung des Gewässerraums werden Einwohnerkapazitäten geschaffen.

Die Bauzonen vergrössern sich. Aufgrund der geringen Grösse wird angenommen, dass dies keinen Einfluss auf die Bauzonenfläche pro Einwohner hat.

6.3 Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität

Es ist im Interesse der Gemeinde Hergiswil, dass die neu eingezonte Fläche der Sonderbauzone Käserei (SBK) möglichst optimal genutzt wird. Dazu gehören auch qualitative Umgebungsflächen, welche einerseits ökologische Aspekte (Biodiversität, Klimaadaptation) abdecken aber auch eine hohe Aufenthaltsqualität für die Mitarbeitenden der Neuen Napfmilch AG bieten.

Die Erhöhung der Überbauungsziffer in der Arbeitszone ermöglicht eine bessere Ausnützung der vorhandenen Bauzonen, somit einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und ist daher im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen.

6.4 Begründung des Einzonungsbedarfs

Vgl. Ausführungen bzgl. Absichten, Bedarf und Begründung in Kap. 3.

6.5 Anforderungen Erweiterung Sonderbauzone

Die Gemeinden dürfen Einzonungen für Wohn-, Misch- und Arbeitsplatznutzungen nur bei kumulativer Erfüllung von bestimmten Anforderungen vornehmen. Gemäss kantonalem Richtplan können Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen. Dies ist im vorliegenden Anliegen der Fall. Im vorliegenden Falle handelt es sich um eine Sonderbauzone mit ausschliesslich Arbeitsnutzung, weshalb sie im Folgenden wie eine Arbeitszone behandelt wird.

Da es sich um die Erweiterung der Sonderbauzone mit Arbeitsnutzung (nicht relevant für Einwohnerkapazitäten) handelt, sind nicht alle Anforderungen gemäss der Koordinationsaufgabe S1-6 relevant (namentlich die Anforderungen Nr. 2, 4 und 13). Inwieweit die relevanten Anforderungen zum jetzigen Zeitpunkt erfüllt werden, wird nachfolgend zusammengefasst.

Kriterien für Einzonung gemäss Koordinationsaufgabe S1-6, KRP (2015)		Einzonung Sonderbauzone Käserei auf Teilfläche Grundstück Nr. 386, GB Hergiswil b. W.
1	Einzonungen sind nur noch innerhalb des Siedlungsgebietes möglich und dürfen 8 Prozent (Z-Gemeinden), 6 Prozent (A-Gemeinden) oder 4 Prozent (L-Gemeinden) der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht übersteigen	Die Einzonung ist projektspezifisch und betrifft einen standortgebundenen Betrieb.
3	Die Nutzungsreserven der Bauzonen sind weitgehend ausgeschöpft; das heisst, innerhalb der Bauzonen sind keine für das Vorhaben geeigneten Reserven in Form von unüberbauten Flächen oder in Form von Umnutzungs- oder Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden.	Das Projekt ist standortgebunden, auf dem bestehenden Areal sind in der Sonderbauzone keine Reserven vorhanden.
5	Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt mindestens konstant oder wird verringert	Ist gegeben, da die Sonderbauzone nicht einwohnerkapazitätsrelevant ist. Es handelt sich um eine kleine Erweiterung, dies wird einen unwesentlichen Einfluss auf den Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner haben.
6	Die Bauzonenerweiterung ist überkommunal abgestimmt (Wohn-, Misch- und weitere Gebiete durch Kanton; Arbeitsplatzgebiete durch regionale Entwicklungsträger).	Vgl. Kap. 5.3.
7	Nach Massgabe des (jeweils geltenden) öV-Berichts soll die Angebotsstufe 3 (Gemeindekategorien Z1 bis Z3) beziehungsweise die Angebotsstufe 2 (weitere Gemeindekategorien) erreicht werden, wobei kein Anspruch auf einen öV-Angebotsausbau besteht.	Im Einzugsgebiet der Bushaltestelle «Hintersagi im Gebiet Hübeli» mit ÖV-Angebotsstufe 2 (Hergiswil b. W. weist nirgends die ÖV-Angebotsstufe 3 auf)
8	Die Bauzonenerweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan.	Die Gemeinde Hergiswil b. W. fördert das Kleingewerbe und deren Weiterentwicklung.

Kriterien für Einzonung gemäss Koordinationsaufgabe S1-6, KRP (2015)		Einzonung Sonderbauzone Käserei auf Teilfläche Grundstück Nr. 386, GB Hergiswil b. W.
		Bestehende Betriebe sollen sich an ihrem Standort entwickeln können und gute Rahmenbedingungen vorfinden vgl. Kap. 6.1
9	Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen	Aufgrund der Betriebserweiterung ist kein Ausbau der Erschliessung vorgesehen. Die Abwasser- und Energieerschliessung ist gewährleistet. Die Wasserversorgung wird im Frühjahr 2026 an die Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen, vgl. Kap. 0.
10	Es muss Gewähr bestehen, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird.	Ein Plan des Projektentwurfs liegt vor. Die Neue Napfmilch AG beabsichtigt das Projekt zeitnah zu realisieren und zeigt in Kap. 3.2 die einzelnen Ausbautappen auf.
11	Ab einer Einzonungsfläche von 1 ha liegt ein Bebauungskonzept vor	Nicht relevant, da die Einzonungsfläche rund 2'600 m ² beträgt.
12	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen werden unter Erfüllung der Anforderungen von Artikel 30 Absatz bis RPV und § 3 PBV kompensiert, wobei die Kompensation mit dem Einverständnis der betroffenen Gemeinden auch überkommunal erfolgen kann.	Die Einzonungsfläche beansprucht keine Fruchtfolgeflächen (FFF) vgl. Kap. 6.7.
14	Die Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten kann nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen.	Es handelt sich um ein standortgebundenes Vorhaben eines bestehenden Betriebs.

In den folgenden Tabellen wird auf die Kriterien für die Einzonungen allgemein und die Einzonungen für ansässige Betriebe gemäss dem neuen Kantonalen Richtplan (Stand öffentliche Auflage 2025) eingegangen.

Kriterien für Einzonung gemäss Koordinationsaufgabe Nr. 223 aus dem revidierten KRP (Auflage 2025)	Einzonung Sonderbauzone Käserei auf Teilfläche Grundstück Nr. 386, GB Hergiswil b. W.
Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist sichergestellt.	Gegeben, vgl. Kap. 3.4
Die Bauzonenerweiterung liegt in einem Hauptsiedlungsgebiet.	Die Neue Napfmilch AG ist historisch am jetzigen Standort ausserhalb des Hauptsiedlungsgebiet entstanden und gewachsen. Wie in Kap. 3.3 beschrieben, kann die Produktion nicht verlagert werden.
Die Bauzonenerweiterung liegt innerhalb der öV-Gütekategorie B (Gemeindekategorie S) beziehungsweise C (Gemeindekategorien I und L), oder diese öV-Gütekategorien können durch eine Verbesserung des öV-Angebots erreicht werden.	Im Gebiet Hübeli existiert die öV-Gütekategorie D (geringe Erschliessung). Die Sonderbauzone Käserei liegt ausserhalb dieser Gütekategorie. Hergiswil b. W. weist nirgends eine öV-Gütekategorie C auf. Im

Kriterien für Einzonung gemäss Koordinationsaufgabe Nr. 223 aus dem revidierten KRP (Auflage 2025)	Einzonung Sonderbauzone Käserei auf Teilfläche Grundstück Nr. 386, GB Hergiswil b. W.
	Hauptsiedlungsgebiet von Hergiswil b. W. existiert ebenfalls die öV-Gütekategorie D.
Es wird eine angemessen hohe bauliche Dichte mit gleichzeitig hoher Aufenthalts- und Aussenraumqualität erreicht.	Vgl. Kap. 3
Es liegt ein Mobilitätskonzept vor.	Wie in Kap. 3.4 beschrieben sind aufgrund der Produktionserweiterung keine wesentliche Anzahl an zusätzlichen Parkplätzen zu erwarten. Auch die LKW-Zu- und Wegfahrten werden sich nicht wesentlich erhöhen. Deshalb ist ein Mobilitätskonzept nicht vorgesehen.
Es liegt ein Bebauungskonzept vor, und es ist sichergestellt, dass das Land innerhalb einer festgesetzten Frist überbaut wird.	Vgl. Ausbaustufen in Kap. 3.2
Erfüllung Anforderungen für Bauzonenerweiterung ansässiger Gewerbebetriebe gemäss Koordinationsaufgabe Nr. 226 aus dem revidierten KRP (Auflage 2025)	Einzonung Sonderbauzone Käserei auf Teilfläche Grundstück Nr. 386, GB Hergiswil b. W.
Betrieblicher Bedarf anhand der bisherigen Entwicklung und der geplanten Ausbauschritte	Gegeben vgl. Kap. 3.2
Standortevaluation innerhalb der Bauzone	Das Projekt ist standortgebunden, auf dem bestehenden Areal sind in der Sonderbauzone keine Reserven vorhanden. In der Gemeinde Hergiswil b. W. befinden sich einige Arbeitszonen. Diese eignen sich nicht für die Erweiterung der Neuen Napfmilch AG und stehen für den Ausbau nicht zur Verfügung.
Umsetzungsvarianten bezüglich Bauten und Nutzungen, wie mehrgeschossige Bauweise oder Mehrfachflächennutzung	Vgl. Ausführungen in Kap. 3.2
Prüfung, ob eine gemeinsame Planung von mehreren Betrieben möglich ist und räumliche Synergien realisiert werden können	Vgl. Standortbegründung Kap. 3.3

6.6 Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten

Aus der Sonderbauzone wird ein Kräutergarten im Umfang von 56 m² ausgezont. Es bestehen keine weiteren Bauzonen, welche sich für eine kompensatorische Auszonung eignen würden.

6.7 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Es wurde ein Bodengutachten eingeholt vgl. Beilagen. Die vorgesehene Einzonung beansprucht keine Fruchtfolgeflächen (FFF). Somit sind auch keine Kompensationsmassnahmen vorzusehen.

6.8 Wald

Im Westen der Sonderbauzone Käserei besteht ein kleines Waldstück. Die bisherige Sonderbauzone weist einen Waldabstand von ca. 30 m auf. Durch die geplante Umzonung wird der Waldabstand verringert und beträgt ca. 11 m, bzw. bei der engsten Stelle (der Manövrierfläche) ca. 9 m. Die geplanten Gebäude, vgl. Situationsplan und Beschrieb der Bauetappen stehen in einem Abstand von mehr als 20 m zum Wald.

Es handelt sich um eine Erweiterung der Sonderbauzone Käserei, welche standortgebunden ist. Es wurden verschiedene Varianten bzgl. der Betriebserweiterung resp. der Erschliessung des Areals u.a. mit LKWs geprüft. Die vorliegende Variante erfüllt die betrieblichen Rahmenbedingungen am besten und beansprucht am wenigsten zusätzliche Bauzonenfläche. Die Fläche zwischen Betriebsgebäude inkl. Erweiterungen (violette Linie im nebenstehenden Plan) wird als Erschliessungs- und Manövrierflächen benötigt. Eine andere Anordnung der Betriebsgebäude auf dem Areal, um mehr Abstand zum Wald zu gewinnen, ist aus betriebstechnischen Gründen und vorhandenen Rahmenbedingungen (Strasse, geschützter Speicher, etc.) nicht möglich und würde einen grösseren Flächenbedarf bedeuten. Die Topografie der Umgebung lässt eine weitere Erweiterung des Betriebs Richtung Westen nicht zu. Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

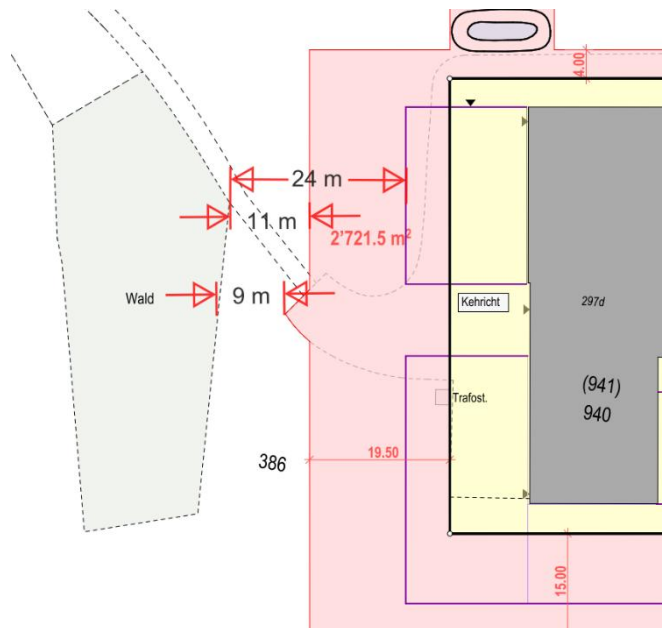


Abb. 9: Ausschnitt Situationsplan (11.03.2026, Leuenberger Architekten AG) mit zusätzlichen Vermassungen zum Wald

Die Fläche ist bereits erschlossen in Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb. Aufgrund der Betriebserweiterung ist kein Ausbau der Erschliessungswerke (Wasser, Abwasser, Energie) notwendig.

Die Abwasser- und Energieerschließung ist bereits vollständig gewährleistet. Zusätzlich wird im Frühjahr 2026 auch die Wasserversorgung durch den Anschluss an die gemeindeeigene Wasserversorgung erweitert, sodass eine umfassende Infrastruktur zur Verfügung steht.

6.9 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Vgl. Kap. 3.4

7 WEITERE THEMEN

Themen, auf welche in den nachfolgenden Kapiteln nicht eingegangen wird, werden von der Teilrevision nicht tangiert.

7.1 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen

In der Sonderbauzone Käserei gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Das Ausbauprojekt hat in Bezug auf Lärm- und Geruchsemissionen keine wesentlichen Mehrbelastungen für die Nachbarschaft zur Folge.

7.2 Gewässerraum-Freihaltung

vgl. Kap. 0

Der Gewässerraum auf den Grundstücken Nr. 395 und 940 ist bei den baulichen Vorhaben und Erweiterungen zu berücksichtigen.

7.3 Grundwasserschutz

Die Sonderbauzone Käserei befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Umstand Rechnung zu tragen.

7.4 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Die Sonderbauzone Käserei befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Der Plan der Gefahrengebiete zeigt die Gefährdungen auf. Im Gebiet der Sonderbauzone Käserei liegt eine mittlere und geringe Gefährdung vor. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Naturgefahren zu prüfen und entsprechende Massnahmen zu treffen.



Abb. 10: Ausschnitt Plan der Gefahrengebiete

7.5 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz

Die Sonderbauzone Käserei befindet sich weder in der Landschaftsschutzzone noch in einer Naturschutzzone.

7.6 Denkmalschutzobjekte

Gegenüber der «Opfersei»-Strasse befinden sich auf dem GS Nr. 396 ein schützenswertes Bauernhaus sowie ein erhaltenswertes Objekt (Scheune). Auf dem GS Nr. 386 befindet sich ein geschützter Speicher. Der Speicher Opfersei 115a, Parz. 386, GB Hergiswil, ist seit dem 21.01.1963 im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Das Bauernhaus und die Scheune werden von der Betriebserweiterung nicht tangiert. Die Betriebserweiterung liegt auf der abgewandten Seite zur Strasse und den Objekten im Bauinventar.

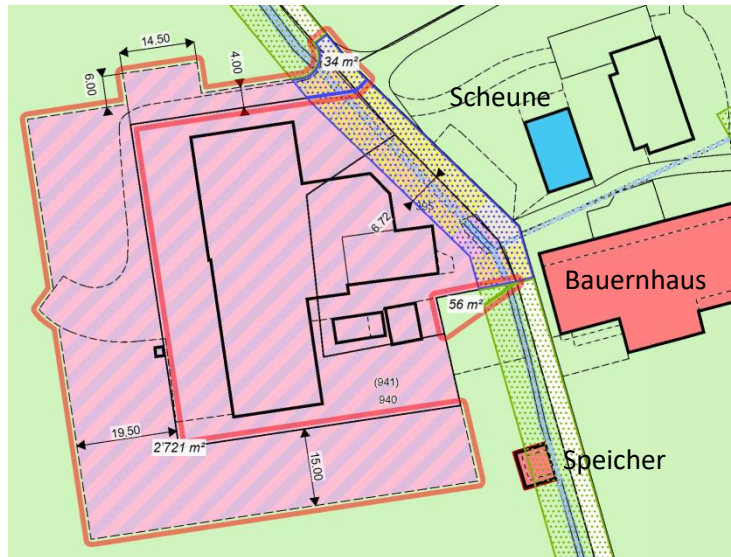


Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Änderung mit Beschriftung der Objekte im kantonalen Bauinventar bzw. Denkmalverzeichnis

Die 2. Ausbautappe reicht nahe an den genannten Speicher Opfersei. Die Ausbautappen wurden nochmals überprüft. Das vorliegende Bebauungskonzept und die erforderliche Erweiterung der Sonderbauzone trägt den verschiedenen Rahmenbedingungen (bestehende Bauten, bestehende Strasse und Einmünder, Waldabstand und Lage zu den Denkmalschutzobjekten bestmöglich Rechnung unter dem gleichzeitigen Anspruch möglichst wenig Fläche zu beanspruchen.

Dem Schutz des Kulturdenkmals ist daher mit der Betriebserweiterung Rechnung zu tragen. Zu diesem Zweck wurde der Austausch mit der kantonalen Denkmalschutzpflege gesucht. Es wurde eine Machbarkeitsstudie der Leuenberger Architekten AG betreffend die verträgliche Höhe der Betriebserweiterungen erarbeitet. Die maximal mögliche Gesamthöhe wird bei der 2. Etappe nicht ausgeschöpft, vgl. Visualisierungen in den Beilagen. Die Unterlagen der Leuenberger Architekten AG zeigen die Eingliederung der 2. Etappe in Bezug auf den Speicher auf. Die Ansicht von der Strasse her zeigt, dass der Speicher höher gelegen ist als die 1. und 2. Bauetappe und somit freistehend und gut ersichtlich von der Strasse her ist. Mit entsprechender Materialisierung und geeigneter Bepflanzung wird im Rahmen des Bauprojekts der Nähe zum historischen und denkmalgeschützten Speicher Rechnung getragen.

Der Umgang mit der 2. Bauetappe wird bezüglich Höhenmass, Materialisierung und Bepflanzung auch im Art. 11 Abs. 6 BZR verankert, vgl. Kap. 4.1.



Ansicht Nordosten

Abb. 12: Ausschnitt Visualisierungen bestehender Speicher (25.03.2026, Leuenberger Architekten AG)



Ansicht Südwesten

Abb. 13: Ausschnitt Visualisierungen bestehender Speicher (25.03.2026, Leuenberger Architekten AG)

7.7 Mehrwertausgleich

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG).

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wurde mit dem Gesuchsteller der Einzonung thematisiert. Die Höhe einer allfälligen Mehrwertabgabe wird ermittelt und in Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern festgehalten.