



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

per E-Mail an:  
Gemeinderat Zell

Luzern, 26. August 2022 FZ/KAL  
2022-223

## **Gemeinde Zell, Erweiterung der Abbauzone Zeller Allmend**

### **Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 16. März 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung einer Änderung des Zonenplans für die Abbauzone Zeller Allmend. Dazu äussern wir uns wie folgt:

#### **A. EINLEITUNG**

##### **1. Ausgangslage**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Abbauzone Zeller Allmend geschaffen werden. Auf der Zeller Allmend baut die Kieshandels-AG Zell seit mehreren Jahrzehnten Primärrohstoffe für die Bauindustrie ab. Die Rohstoffreserven in der rechtskräftigen Abbauzone neigen sich dem Ende zu. Mit dem geplanten Vorhaben «Fortsetzung NW» soll die Abbauzone im nordwestlichen Bereich erweitert werden, sodass der Kiesabbau kontinuierlich fortgesetzt und der mittelfristige Rohstoffbedarf gedeckt werden kann. Es handelt sich dabei um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Zu diesem Zweck soll eine der heutigen Abbauzone angrenzende Fläche von 18.6 ha von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone umgezont werden. Die bisherige Erschliessung der Kiesgrube (Werkstrasse und unterirdisches Förderband zur Bahnverladeanlage) ist bestehend und soll weiterhin genutzt werden.

Die Zonenerweiterung schliesst nahtlos an die rechtskräftige Abbauzone an, welche mit Regierungsratsentscheid vom 03. Juli 2012 genehmigt wurde. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Zell wurde bereits im Rahmen der parallel laufenden Gesamtrevision überarbeitet, sodass für die vorliegende Teilrevision keine BZR-Anpassungen notwendig sind. Gegenstand des Vorprüfungsberichts bildet demnach lediglich die Änderung des Zonenplans, Abbauzone «Zeller Allmend» (1:5'000), Entwurf vom 15. Juli 2022.

Wie bei Abbau- und Deponievorhaben üblich, wird zusammen mit der Vorprüfung der Nutzungsplanänderung auch eine Beurteilung zur Voruntersuchung der Umweltverträglichkeit und zum Pflichtenheft zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vorgenommen.

Die Beurteilungsgrundlagen sind im Anhang aufgeführt. Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann der Ziffer B. entnommen werden.

## **2. Vernehmlassungsverfahren**

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständige Projektleiterin Raumentwicklung: Flavia Zumbühl, 041 228 69 40) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 31. März 2022;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 11. April 2022;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 28. April 2022;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew) am 29. April 2022;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 11. August 2022.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie der Stellungnahmen der Dienststellen lawa, uwe und rawi-bew, weil im vorliegenden Bericht auf detaillierte Ausführungen in den Stellungnahmen verwiesen wird. Zudem sind in den Stellungnahmen teilweise auch verbindliche Anträge zum UVB enthalten, auf die im Vorprüfungsbericht verwiesen wird. Die Stellungnahmen der Dienststellen vif und BKD-da sind im vorliegenden Bericht integriert und werden nicht beigelegt.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Würdigung**

Die vorliegenden Unterlagen wurden sorgfältig erarbeitet. Das Vorhaben wird im Planungsbericht verständlich dargestellt, die Pläne entsprechen den geltenden Anforderungen. Durch den mehrstufigen Prozess (zusätzlich erarbeitete Variantenstudie zur FFF-Beanspruchung) und den intensiven Austausch mit den zuständigen Planungsfachpersonen gewinnt das Projekt zusätzlich an Qualität. Aus raumplanerischer Sicht ist die Erweiterung der bestehenden Abbauzone unbestritten.

### **2. Übereinstimmung mit den vorhandenen Grundlagen**

Das Abbaugebiet Zeller Allmend ist mit der kantonalen Abbauplanung und dem kantonalen Richtplan (KRP) abgestimmt. Im Planungsbericht wird zutreffend aufgezeigt, wie die Koordinationsaufgaben E1-2, 1-3 und 1-4 erfüllt und die dazugehörigen Vorgaben eingehalten werden können (z. B. Abstimmung des Perimeters auf den Rohstoffbedarf etwa einer Generation, vollumfängliche Rekultivierung etc.). Das Vorhaben ist damit richtplankonform.

Der regionale Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal hält fest, dass Rohstoffabbaugebiete zwar güterverkehrsintensive Nutzungen darstellen, aufgrund der Standortgebundenheit der Rohstoffe aber nicht an anderen Standorten betrieben werden können. Die regionalen Verkehrsauswirkungen des Abbauvorhabens werden im Rahmen der Umweltverträglichkeits-Hauptuntersuchung (UVH) vertieft ermittelt und beurteilt.

Gemäss dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Zell stellen die Kiesabbaugebiete einen bedeutsamen Wirtschaftszweig für die Gemeinde dar. Das Erweiterungsprojekt wird von der Gemeinde unterstützt.

### **3. Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)**

Weil es sich beim geplanten Vorhaben um eine wesentliche Änderung einer bestehenden UVP-pflichtigen Anlage handelt und das Rohstoffvolumen der Erweiterung bedeutend mehr als 300'000 m<sup>3</sup> umfasst, unterliegt das Projekt der UVP-Pflicht. Die notwendigen Unterlagen zur Voruntersuchung der Umweltverträglichkeit (inkl. Pflichtenheft UVB) wurden im Rahmen der Vorprüfung eingereicht und von der Dienststelle uwe geprüft. Auch die Dienststelle lawa hat sich zum Pflichtenheft für die UPV-Hauptuntersuchung geäußert. Gemäss Stellungnahme der Dienststelle uwe kann die Umweltverträglichkeit aus heutiger Sicht und unter Berücksichtigung der formulierten Anträge bejaht werden. Die Umzonung sowie das Bauprojekt sind damit grundsätzlich bewilligungsfähig. Für die einzelnen Anträge wird auf die beigelegten Stellungnahmen der Dienststelle uwe und der Dienststelle lawa verwiesen.

### **4. Weitere Sachbereiche**

#### **4.1. Wald**

##### Rodung

Die Dienststelle lawa stellt fest, dass das Rodungsgesuch nicht vollständig ist.

Antrag: Das Rodungsgesuch ist entsprechend den Ausführungen der Dienststelle lawa anzupassen.

##### Statische Waldgrenze

Die Abbauzone grenzt neu an den Wald. Weiter hat die Rodung eine vorübergehende Anpassung der statischen Waldgrenze zur Folge. Ein separater Waldfeststellungsentscheid ist nicht erforderlich. Massgebend ist das Rodungsverfahren.

Antrag: Das Waldfeststellungsverfahren ist entsprechend der Stellungnahme der Dienststelle lawa durchzuführen. Ausserdem sind die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen gemäss Waldfeststellungsentscheiden vom 27. April 2010 in den Plänen einzuzeichnen. Im Übrigen sind die durch die Rodung verursachten Änderungen der statischen Waldgrenzen gemäss der Stellungnahme der Dienststelle lawa anzupassen.

#### **4.2. Naturgefahren**

Auch in Abbau- und Deponiezonen sind detaillierte Kenntnisse der Naturgefahrensituation notwendig, um einen sicheren Betrieb zu garantieren (vgl. Stellungnahme Dienststelle vif).

Antrag: Es ist eine Gefahrenkarte des Ist-Zustandes und des Endzustandes zu erstellen. Die Gefahrensituation «Ist-Zustand» ist in die bestehende Gefahrenkarte zu integrieren. Nach der Rekultivierung ist der Endzustand zu verifizieren bzw. der aktuelle «Ist-Zustand» in der Gefahrenkarte zu aktualisieren. Im Weiteren ist der Gefahrenkartenperimeter bei Parzelle Nr. 4401 zu korrigieren. Die Parzelle ist aktuell nicht gänzlich im Perimeter enthalten.

#### **4.3. Boden und Fruchtfolgeflächen**

Die Umzonung respektive die geplante Erweiterung der Abbauzone beansprucht voraussichtlich rund 15.29 ha Fruchtfolgeflächen (FFF), wobei die effektive FFF-Bilanz aufgrund einer Redimensionierung des Projekts noch nicht abschliessend bekannt ist. Ursprünglich waren ein grösserer Abbauperimeter und damit eine stärkere Beanspruchung von FFF ge-

plant. Um zwischen dem Interesse am Erhalt der FFF und den teilweise konkurrierenden Interessen des Abbauprojekts (u.a. vollständiger Abbau des Rohstoffvorkommens) abwägen zu können, wurden im Rahmen der Vorprüfung eine Variantenstudie unter Berücksichtigung der Bodennutzungseffizienz und eine vertiefte Interessenabwägung verlangt (vgl. Planungsbericht). Da ein vollständiger Abbau des Rohstoffvorkommens bei geringen Kiesmächtigkeiten unter FFF als nicht gerechtfertigt betrachtet wird, wurde der Abbauperimeter verkleinert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die verbleibende Beanspruchung der FFF im öffentlichen Interesse liegt und damit zulässig ist.

Antrag: Die effektive FFF-Bilanz ist in der UVB-Hauptuntersuchung detailliert und vollständig auszuarbeiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sowohl ein quantitativ als auch qualitativ gleichwertiger Ersatz gewährleistet werden muss.

## **5. Hinweise für die Aufbereitung der Baugesuchsunterlagen**

### **5.1. Landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen**

Der innerhalb des Abbauperimeters auf der Parzelle Nr. 412 liegende landwirtschaftliche Betrieb soll nach erfolgter Wiederauffüllung im nordöstlichen Bereich des Grundstücks entweder neu erstellt werden (Ersatzbau) oder die landwirtschaftlich genutzten Gebäude werden stehen gelassen und es wird etappiert rund um die bestehenden Hof abgebaut. Für den Fall eines Ersatzneubaus wird eine Vorabklärung empfohlen. Für weitere Informationen wird auf die Stellungnahme der Dienststelle rawi (Abteilung Baubewilligungen) verwiesen.

### **5.2. Flutmulden**

Die bestehende Kiesgrube ist im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung als Wanderobjekt eingetragen. Der Erhalt und die Förderung von Wasserlebensräumen sind daher zentral (vgl. Stellungnahme Dienststelle lawa).

Antrag: Bei der Konkretisierung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen ist der Aspekt der Wasserlebensräume einzubeziehen. Wo immer möglich und sinnvoll, sind grosse temporäre Gewässer (Flutmulden) zu realisieren und in die Endgestaltung zu integrieren.

### **5.3. Erschliessung**

Die zu erweiternde Abbauzone soll mittels der bestehenden Güterstrassen Nrn. 4454, 4456 und 4457 (alle als 2. Klasse eingestuft) erschlossen werden. Wir empfehlen, die betroffenen Strassenabschnitte künftig der auszuscheidenden Abbauzone Zeller Allmend zuzuweisen.

### **5.4. Archäologie**

Aufgrund der topographischen Situation umfasst der Perimeter der neu geplanten Abbauzone ein archäologisches Verdachtsgebiet. Die Kantonsarchäologie wird das Gebiet der neuen Abbauzone in ihr internes Sondierungsprogramm aufnehmen.

Antrag: Vor Beginn der Bodeneingriffe sind archäologische Sondierungen durchzuführen. Zusätzlich ist die Kantonsarchäologie vor der Erschliessung neuer Abbaubereiche spätestens drei Monate vor Beginn der Erdarbeiten darüber zu informieren.

## C. ERGEBNIS

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 Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Bereich Recht

Beilagen:

- Kopien der Stellungnahmen (uwe, lawa, rawi-bew)

Kopie an (inkl. Beilagen):

- ilu AG, z. Hd. Andreas Lancini, Grisigenstrasse 6, 6048 Horw
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilungen Denkmalpflege und Archäologie
- REGION LUZERN WEST, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen

## **Anhang**

### **1. Beurteilungsgrundlagen**

Folgendes Planungsinstrument ist vorzuprüfen:

- 202b: Teilrevidierter Zonenplan Abbauzone «Zeller Allmend» (1:5'000); Entwurf vom 15. Juli 2022

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- 200b: Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. Juli 2022
- 300b: Umweltverträglichkeit-Voruntersuchung vom 15. Juli 2022
- 301b: Technischer Bericht (Vorprojekt) vom 15. Juli 2022
- 310: UVB-Fachbericht Hydrogeologie (Geotest AG) vom 19. Oktober 2021
- 311: UVB-Fachbericht Boden (Terre AG) vom 10. November 2021
- 312: UVP-Voruntersuchung: Fachgutachten Verkehr, Lärm, Lufthygiene vom 27. September 2021
- 313: Auswertung der Bohrungen 2019 hinsichtlich Bodennutzungseffizienz (Geotest AG) vom 3. Juni 2022
- 320b: VP-1 Situation: Ist-Zustand (1:2'000) vom 15. Juli 2022
- 321b: VP-2 Situation: Endgestaltung mit Folgenutzung (1:2'000) vom 15. Juli 2022
- 322 VP-2.1 Profile: Endgestaltung (1:2'000) vom 15. Juli 2022
- 400: Rodungsformular BAFU vom 8. März 2022
- 401: Unterschriftenliste der Wald- und Grundeigentümer vom März 2022
- 402: Bericht zum Rodungsgesuch (ilu AG) vom 9. März 2022
- 410: RO-1 Situation: Übersichtskarte Rodungsgesuch (1:25'000) vom 8. März 2022
- 411: RO-2 Situation: Übersichtskarte Rodungsgesuch (1:5'000) vom 8. März 2022
- 412: RO-3 Situation: Rodung und Waldersatz (1:2'000) vom 8. März 2022