

# Variantenstudium und Standortwahl Erweiterung Pistor



Begleitbericht zur Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen  
19. Mai 2022

## Impressum

Auftrag	Begleitbericht
Auftraggeberin	Pistor Rothenburg Hasenmoosstrasse 31, 6023 Rothenburg
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	David Waltisberg, Raumentwicklung 041 469 44 52, david.waltisberg@planteam.ch  Lisa Leutenegger, Praktikantin 041 469 44 45, lisa.leutenegger@planteam.ch  Danny Riedl, Rapp Industrieplaner AG Urs Meyer, Cerutti Partner Architekten AG
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	Nachweis FFF Pistor Rothenburg_210910
Auftragsnummer	870.65
Version	1.1

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Aufgabenübersicht	4
1.2	Vorhandene Fruchtfolgefläche	4
1.3	Beanspruchung von FFF	4
2.	Variantenstudium	6
2.1	Vorgehen	6
2.2	Bewertungsmethode	6
2.3	Grobanalyse	6
2.3.1	V1 externer Standort	7
2.3.2	V2 nicht angrenzender Standort	8
2.3.3	V3 angrenzender Standort	10
2.3.4	Matrix Grobanalyse	11
2.4	Feinanalyse	12
2.4.1	V1 ohne Berücksichtigung von FFF	13
2.4.2	V2 unter Berücksichtigung von FFF	14
2.4.3	V3 gespiegelt ohne Berücksichtigung von FFF	15
2.4.4	V4 gespiegelt unter Berücksichtigung von FFF	16
2.4.5	Flächenvergleich V1-V4	17
2.4.6	Matrix Feinanalyse	18
2.5	Kompensation FFF	18

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Aufgabenübersicht

Die Pistor plant an ihrem Standort in Rothenburg eine Erweiterung. Zu diesem Zweck benötigt sie eine grössere Fläche für ihre neuen Kühllager- und Logistikgebäude und dessen Erschliessung sowie Platz für einen neuen Verwaltungsbau. Da im geplanten Realisierungsgebiet in geringem Masse Fruchtfolgeflächen eruiert wurden, sind gemäss §39c Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern auch alternative Varianten zu prüfen. Der vorliegende Begleitbericht zeigt diese Varianteevaluation auf.

## 1.2 Vorhandene Fruchtfolgefläche

Die gewünschten Flächen für den Ausbau der Pistor befinden sich auf der Parzelle 103 und sind im kommunalen Nutzungsplan der Gemeinde Rothenburg als Landwirtschaftszone klassifiziert. Sie ist ungleichmässig geneigt (hügeliges Gelände mit 10% Neigung). In den Bodenkarten des kantonalen Geoportals ist ein Teil dieser Zone als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesen. Die Firma TERRE AG wurde deshalb mit der Erstellung eines Bodengutachtens zur Beurteilung der betroffenen FFF auf der Parzelle 103 beauftragt.

Das Bodengutachten kam zum Schluss, dass innerhalb des vom Kanton Luzern ausgewiesenen Perimeters ein Grossteil der Fläche nicht als Fruchtfolgefläche eingestuft werden kann, da die hierfür notwendige Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG) von 50 cm Tiefe wegen des Fremdwassereinflusses nicht erreicht wird. Insgesamt wurden allerdings 1'920 m<sup>2</sup> als Fruchtfolgefläche kartiert.

## 1.3 Beanspruchung von FFF

Gemäss §3 PBV dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann eingezont werden, wenn dies durch überwiegende Interessen gerechtfertigt ist. Zudem gelten gemäss §39c PBG folgende Bedingungen für die Einzonung von Fruchtfolgeflächen.

1. die Voraussetzungen gemäss §39a Abs.3 müssen sinngemäss erfüllt sein,
2. die Beanspruchung durch überwiegende öffentliche Interessen muss gerechtfertigt sein, und

3. Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sind unter Inkaufnahme vertretbarer qualitativer Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbildes oder Wohngebieten zu prüfen.

Die Anforderungen nach Punkt 1. und 2. werden bereits im Rahmen der Einzonung im RPV47 Bericht zum BBP Pistor nachgewiesen. Eine umfassendes Variantenstudium wird mit diesem Begleitbericht aufgezeigt.

## 2. Variantenstudium

### 2.1 Vorgehen

Das Variantenstudium ging von dem betrieblich benötigtem Flächenbedarf gemäss Richtprojekt aus (ca. 3ha). Dieser Flächenverbrauch wurde insofern bereits optimiert, als dass die Pistor einen effizienten, flächenarmen Betriebsablauf bevorzugt. In einem Vorstudium wurde seitens Pistor auch geprüft, inwiefern diese neuen Flächen auch innerhalb des Areals (z.B. durch Aufstockung bestehender Gebäude, Zusammenlegung von Bereichen) absorbiert werden könnten. Aus betrieblichen Gründen und Aufgrund der Dimensionierung der Hochregallager ist dies aber unmöglich. Zudem werden auch im Westen des heutigen Areals Flächen für die Erweiterung WUZ-West benötigt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Projekts prüfte die Pistor diverse weitere Varianten; auch solche ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen. Dabei ging die Pistor **zweistufig** vor. Sie prüfte in einer **Grobanalyse**, ob ein Standort ausserhalb des ESP Rothenburg oder ein Standort in der Nähe der heutigen Produktions- und Lagerflächen (d.h. innerhalb des ESP Rothenburg) oder angrenzend der heutigen Anlagen in Frage kommt. In einer **Feinanalyse** wurde dann das Ergebnis aus der Grobanalyse weiter geprüft und optimiert.

### 2.2 Bewertungsmethode

Die Varianten wurden jeweils in jeder Phase gegenübergestellt (Matrix). Es wurden jeweils 1-3 Punkte für das jeweilige Bewertungskriterium vergeben. Je mehr Punkte, umso mehr eignet sich die Variante in der Gesamtbetrachtung. Die Kriterien wurden bewusst nicht weiter gewichtet, damit die einzelnen Kriterien bzw. Standorte möglichst neutral gegeneinander abgewogen werden können. Das Gesetz schreibt eine umfassende Interessenabwägung vor, entsprechend wurde ein breiter Kriterienkatalog verwendet. Mit der Wertung 1 bis 3 wird zudem bereits eine relative Abwägung zwischen den Varianten vorgenommen.

### 2.3 Grobanalyse

In einem ersten Schritt prüfte die Pistor, ob ein Standort ausserhalb von Rothenburg sinnvoll ist (V1), eine Verlagerung innerhalb des ESP Rothenburg (V2) möglich ist oder ob ein Standort angrenzend an die heutige Pistor sich am besten eignet (V3).

## 2.3.1 V1 externer Standort



### **Beanspruchung FFF**

Annahme, dass eine Fläche ausserhalb der Pistor gefunden wird, welche keine FFF beansprucht. (3 Punkte)

### **Erfüllung §39a, Abs.3 (Einzonung von Kulturland)**

Ob und inwiefern Vorgaben für die Einzonung von Kulturland erfüllt werden, hängt von der gewählten Parzelle ab. Aufgrund keiner direkten Nachbarschaft wäre eine Einzonung im öffentlichen Interesse schwieriger zu begründen. (2 Punkte)

### **Betriebliche Anforderungen**

Aufgrund der betrieblich benötigten Synergien ist es für die Pistor nicht möglich, einen komplett neuen Standort aufzubauen. Insbesondere die Distributionslogistik und die Notwendigkeit von zusätzlichem Personal sind unwirtschaftlich. (1 Punkt)

### **Erschliessung**

Es können keine bestehenden Erschliessungen genutzt werden. (2 Punkte)

### **Regionalpolitik**

Für Gemeinde, Region und Kanton ist es wichtig, dass die Pistor am ESP Rothenburg bestehen bleibt. (1 Punkt)

Abbildung 1: Standort V1 extern

## 2.3.2 V2 nicht angrenzender Standort

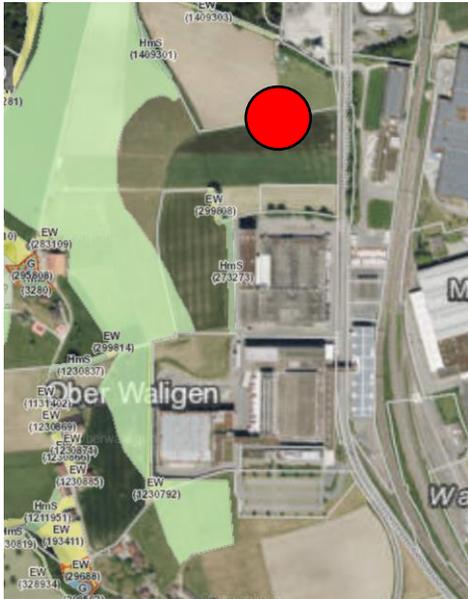


Abbildung 2: Standort V2

### **Beanspruchung FFF**

Alle in der Umgebung liegenden Parzellen weisen teilweise Fruchtfolgeflächen auf (im ähnlichen Rahmen wie bei V3). (1 Punkt)

### **Erfüllung §39a, Abs.3 (Einzonung von Kulturland)**

Die in der Nachbarschaft gelegenen Parzellen schliessen keine Siedlungslücke und tragen weiter zur Zersiedlung bei. Diverse Flächen stehen auch nicht zur Verfügung (keine Verkaufsabsichten, da Betriebsreserven von anderen ortsansässigen Unternehmen). (1 Punkt)

### **Betriebliche Anforderungen**

Eine Lösung innerhalb des ESP Rothenburg wäre für die Pistor betrieblich denkbar, ist aber mit zusätzlichen logistischen Herausforderungen verbunden (Wirtschaftlichkeit). (2 Punkte)

### **Erschliessung**

Sowohl für die V1 wie auch für die V2 können keine bestehenden Erschliessungen genutzt werden. (2 Punkte)

### **Regionalpolitik**

Die Pistor verbleibt im ESP Rothenburg. (3Punkte)

### *Anmerkung:*

Ein Variante im Norden der heutigen Bataillard wurde getestet (vgl. Abbildung nachfolgende Seite). Ob diese Fläche tatsächlich zur Verfügung steht, wurde nicht im Detail eruiert. (Da die Variante nicht weiterverfolgt wird).

Gemeinde Rothenburg 

**Bebauungsplan im Bauerwartungsgebiet  
 1:1000**

Vom Gemeinderat am XX.XX.XX zur Vorprüfung vorgezeichnet  
 Öffentliche Auflage vom XX.XX.XX bis XX.XX.XX  
 Von der Stimmbürgerung beschlossen am XX.XX.XX  
 Der Gemeindepräsident \_\_\_\_\_ Der Geschäftsführer \_\_\_\_\_  
 Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_  
 Unterschrift \_\_\_\_\_

**cerutti**  
**partner** 1916 2020 sas

**LEGENDE**

**Verbindlicher Planinhalt**

--- Bebauungsplan-Perimeter

**Baubereiche**

-  Baubereiche A und B
-  Baubereich C
-  Baubereiche D und E
-  Bereich Dachaufbauten
-  Perimeter Unterverbauten

**Erschließung (Lage schematisch)**

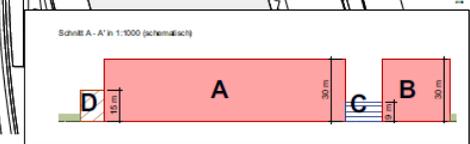
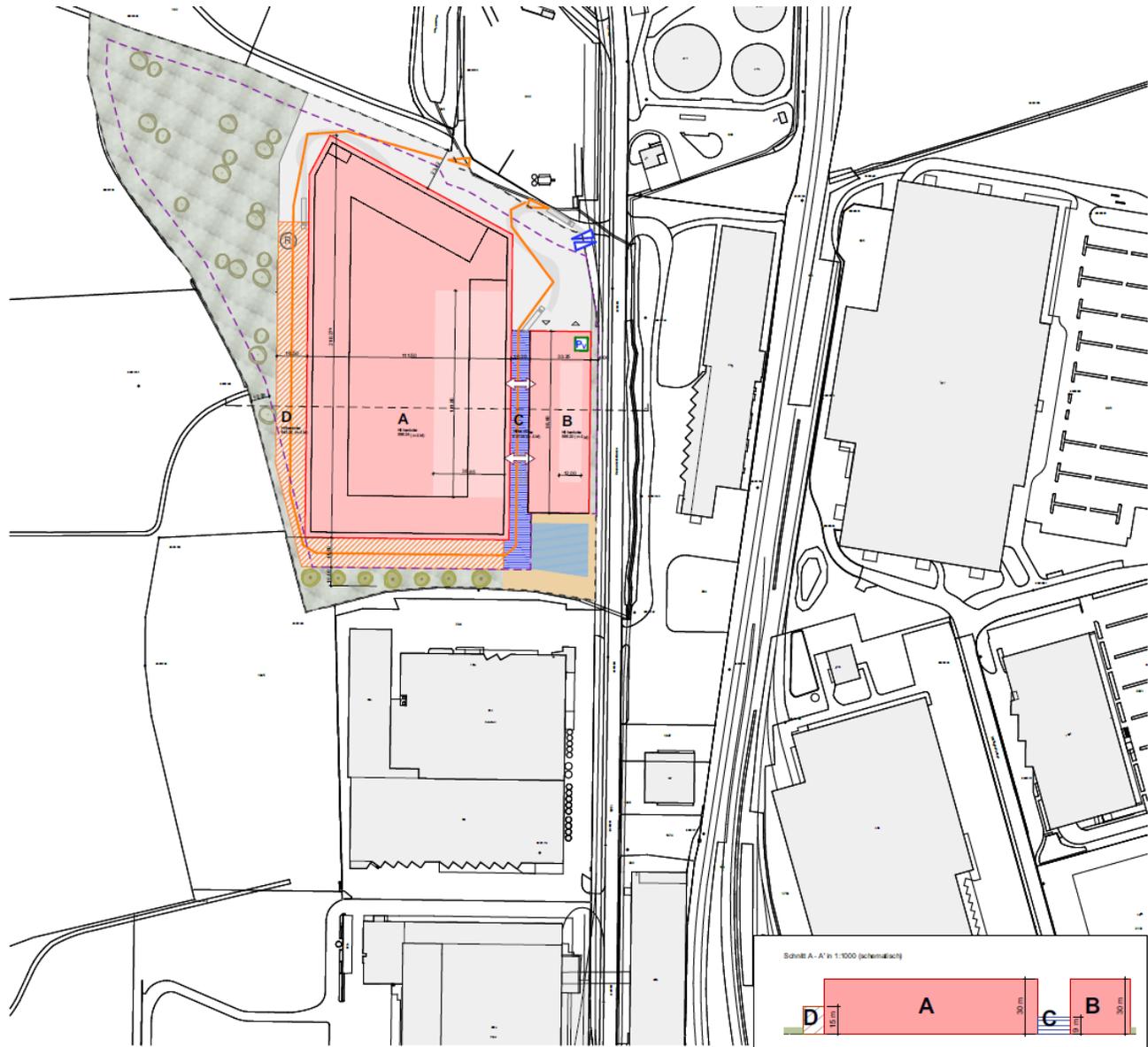
-  Zu / Wegfahrt-Ankennung
-  Ein- und Ausfahrt MIV / Velo
-  Zugang Fussverkehr und Velo
-  Abstellplatz Zwiwand
-  Anlieferung
-  Verlängerung Eisenbahn (ausserhalb Perimeter BBP orientierend)
-  Passiertele Fussgänger
-  Bereich Rampe

**Umgebungsbereiche**

-  Anlieferung
-  Umgebungsbereich 1 "Roteisen / Dichtschicht"
-  Umgebungsbereich 2 "Siedlungsrand"
-  Hochstammbeplantzung (Lage und Anzahl schematisch)
-  Baumhain (Lage und Anzahl schematisch)

**Orientierender Planinhalt**

-  Ritzprojekt
-  Rotationsfläche



### 2.3.3 V3 angrenzender Standort



Abbildung 3: Standort V3

#### **Beanspruchung FFF**

Der Standort südlich der Pistor weist wenige FFF auf. (1 Punkt)

#### **Erfüllung §39a, Abs.3 (Einzonung von Kulturland)**

Ein Standort südlich des bisherigen Firmenareals der Pistor liegt innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Standort im Süden vermag eine Baulücke zu schliessen. Die Landschaft wird nicht weiter zerstückelt. (3 Punkte)

#### **Betriebliche Anforderungen**

Ein Standort, welcher die bestehenden Synergien nutzen kann und direkt mit dem Bestand logistisch verbunden ist, ist aus betrieblicher Sicht klar zu bevorzugen. (3 Punkte)

#### **Erschliessung**

Die Erschliessung kann über das bestehende Bahngeleis und die Strassen abgewickelt werden (Verlängerung). Damit reduziert sich der Baulandbedarf. (3 Punkte)

#### **Regionalpolitik**

Die Pistor verbleibt im ESP Rothenburg. (3Punkte)

#### *Anmerkung:*

Ein alternativer Neubau im Westen ist aus masterplanerischen Gründen nicht möglich, da diese Fläche bereits für die Erweiterung des Gebäudes WUZ West, für das Normalwarensortiment vorgesehen ist. Im Norden ist zudem mit der Bataillard bereits ein bestehender Betrieb vorhanden. Im Osten ist keine direkt angrenzende Erweiterung möglich (Eisenbahn, Strasse, bestehende Betriebe).

### 2.3.4 Matrix Grobanalyse

Kriterien	Variante1	Variante2	Variante3
Beanspruchung von FFF	3	1	1
Erfüllung §39a, Abs. 3	2	1	3
Betriebliche Anforderungen	1	2	3
Erschliessung	2	2	3
Regionalpolitik	1	3	3
<b>Summe</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>13</b>

Tabelle 1: Übersicht Punkteverteilung

Aus der Grobanalyse geht hervor, dass es unter Abwägung aller relevanten Aspekte am sinnvollsten ist, wenn die Pistor **einen Anbau angrenzend an ihre bestehenden Flächen realisiert**. Insbesondere ist aus betrieblichen Gründen ein direkt anschliessender Standort zu bevorzugen.

## 2.4 Feinanalyse

Im Rahmen der Feinanalyse wurden vier Varianten, südlich angrenzend an die heutigen Pistorgebäude geprüft (vgl. auch Anhang).

V1: Layout ohne Berücksichtigung von FFF

V2: Layout baulich so konstruiert, dass keine FFF benötigt werden

V3: Layout gespiegelt ohne Berücksichtigung von FFF

V4: Layout gespiegelt unter Berücksichtigung von FFF

## 2.4.1 V1 ohne Berücksichtigung von FFF

Favoritvariante WUZ Süd V1 - Layout ohne Berücksichtigung Fruchtfolgeflächen



Abbildung 4: EG Variante 1

### **Beanspruchung FFF**

Es wird FFF beansprucht. (1 Punkt)

### **Betriebliche Anforderungen**

Die Verbindung zu WUZ West kann kurz und effizient ausgelegt werden. Der Kopfbau weist eine adäquate Fläche für verschiedene Mischnutzungen auf. Der LKW-Verkehr ist klar geregelt, die Rampenkapazitäten sind maximiert. (3 Punkte)

### **Flächen- und Volumenausnutzung**

Die Variante bietet die maximale Flächen- und Volumenausnutzung. Das im Osten gebaute Grundstück kann so optimal ausgenutzt werden. (3 Punkte)

### **Eingliederung in die Landschaft**

Das Lagergebäude kann gut im Terrain eingepasst werden, insbesondere auch durch den Höhengsprung im Westen. Das Bürogebäude östlich erhält einen Bezug zur Hasenmoosstrasse und wirkt so für Pistor identitätsstiftend. (3 Punkte)

### **Interne Erschliessung**

Die interne Erschliessung zwischen den Gebäuden ist gegeben. Die Verkehrserschliessung kann über eine Gebäudeumfahrung sichergestellt werden. (3 Punkte)

### **Etappierung**

Eine mögliche Etappierung der Bauten ist aus funktionaler Sicht gut machbar. Lager- und Bereitstellkapazitäten, Rampenplätze, Kommissionier- und Nebenflächen stehen in einem ausgewogenen Verhältnis. (3 Punkte)

### **Investitionsstufen**

Die Investition für die Realisierung des Neubaus WUZ Süd kann anhand einer möglichen ausgewogenen Etappierung harmonisiert und gleichverteilt werden. (3 Punkte)

## 2.4.2 V2 unter Berücksichtigung von FFF



Abbildung 5: EG Variante 2

### Beanspruchung FFF

Keine Beanspruchung FFF. (3 Punkte)

### Betriebliche Anforderungen

Die Verbindung zu WUZ West kann kurz und effizient ausgelegt werden. Der Kopfbau muss flächenmässig verkleinert werden und bietet nur noch eingeschränkte Möglichkeiten für verschiedene Mischnutzungen. Die Anzahl Rampen ist um knapp 15% reduziert. Der LKW-Verkehr ist nur noch im Einbahnverkehr möglich. (1 Punkt)

### Flächen- und Volumenausnutzung

Die Variante ist um 10% hinsichtlich Flächen- und Volumenausnutzung reduziert. Hinzu kommt, dass das Lagervolumen aufgrund der Lage der FFF suboptimal ausgenutzt werden kann. Das im Osten gebaute Grundstück kann nicht optimal ausgenutzt werden. (1 Punkt)

### Eingliederung in die Landschaft

Aufgrund der nötigen Terrainveränderung ist eine Eingliederung des Bürogebäudes schwierig gegenüber der Landwirtschaftszone. Gleichzeitig ist eine ortsbauliche Integration des Lagergebäudes an der Hasenmoosstrasse komplexer. (1 Punkt)

### Interne Erschliessung

Die interne Erschliessung zwischen den Gebäuden ist gegeben. Die Verkehrserschliessung kann nur über eine Sackgasse erfolgen. Es muss gewendet werden. (2 Punkte)

### Etappierung

Eine mögliche Etappierung ist aus funktionaler Sicht nur bedingt gut machbar. Aufgrund der reduzierten Flächen und Volumen im Norden muss eine erste Etappe deutlich grösser ausfallen als in Var. 1. (1 Punkt)

### Investitionsstufen

Die Investition für die Realisierung des Neubaus WUZ Süd kann aufgrund der ungleichmässigen Etappierung nicht harmonisiert und damit nicht gleichverteilt werden. Pistor ist gezwungen, bereits in einer ersten Stufe eine höhere Investition zu tätigen. (1 Punkt)

## 2.4.3 V3 gespiegelt ohne Berücksichtigung von FFF



Abbildung 6: EG Variante 3

### Beanspruchung FFF

Es wird FFF beansprucht, jedoch in geringerem Umfang als in V1. (2 Punkte)

### Betriebliche Anforderungen

Die Verbindung zu WUZ West kann kurz und effizient ausgelegt werden. Der Kopfbau weist eine leicht kleinere, aber immer noch adäquate Fläche für verschiedene Mischnutzungen auf. Der LKW-Verkehr ist klar geregelt, die Rampenkapazitäten sind um 7% reduziert gegenüber V1. (2 Punkte)

### Flächen- und Volumenausnutzung

Die Variante ist um 14% hinsichtlich Flächen- und Volumenausnutzung reduziert. Das im Osten gebauchte Grundstück kann so nicht optimal ausgenutzt werden. (1 Punkt)

### Eingliederung in die Landschaft

Das Lagergebäude kann gut ins Terrain eingepasst werden, insbesondere auch durch den Höhensprung im Westen. Das Bürogebäude östlich erhält einen Bezug zur Hasenmoosstrasse und wirkt so für Pistor identitätsstiftend. (3 Punkte)

### Interne Erschliessung

Die interne Erschliessung zwischen den Gebäuden ist gegeben. Die Verkehrserschliessung kann über eine Gebäudeumfahrung sichergestellt werden. (3 Punkte)

### Etappierung

Eine mögliche Etappierung ist aus funktionaler Sicht gut machbar. Lager- und Bereitstellkapazitäten, Rampenplätze, Kommissionier- und Nebenflächen stehen in einem ausgewogenen Verhältnis. Allerdings ist weniger Lagervolumen vorhanden als in Var. 1. (2 Punkte)

### Investitionsstufen

Die Investition für die Realisierung des Neubaus WUZ Süd kann anhand einer möglichen ausgewogenen Etappierung harmonisiert und gleichverteilt werden. (3 Punkte)

## 2.4.4 V4 gespiegelt unter Berücksichtigung von FFF



Abbildung 7: EG Variante 4

### Beanspruchung FFF

Keine Beanspruchung von FFF. (3 Punkte)

### Betriebliche Anforderungen

Die Verbindung zu WUZ West kann kurz und effizient ausgelegt werden. Der Kopfbau muss flächenmässig verkleinert werden und bietet nur noch eingeschränkt Möglichkeiten für verschiedene Mischnutzungen. Die Anzahl Rampen ist um knapp 15% reduziert. Der LKW-Verkehr ist nur noch im Einbahnverkehr möglich. (1 Punkt)

### Flächen- und Volumenausnutzung

Die Variante ist um knapp 8% hinsichtlich Flächen- und Volumenausnutzung reduziert. Hinzu kommt, dass das Lager-volumen aufgrund der Lage der FFF suboptimal ausgenutzt werden kann. Das im Osten gebauchte Grundstück kann nicht optimal ausgenutzt werden. (1 Punkt)

### Eingliederung in die Landschaft

Aufgrund der nötigen Terrainveränderung ist eine Eingliederung des Bürogebäudes schwierig gegenüber der Landwirtschaftszone. Gleichzeitig ist eine ortsbauliche Integration des Lagergebäudes an der Hasenmoosstrasse komplexer. (1 Punkt)

### Interne Erschliessung

Die interne Erschliessung zwischen den Gebäuden ist gegeben. Die Verkehrserschliessung kann nur über eine Sackgasse erfolgen. Es muss gewendet werden. (2 Punkte)

### Etappierung

Eine mögliche Etappierung ist aus funktionaler Sicht nur bedingt gut machbar. Aufgrund der reduzierten Flächen und Volumen im Norden muss eine erste Etappe deutlich grösser ausfallen als in Var. 1. (1 Punkt)

### Investitionsstufen

Die Investition für die Realisierung des Neubaus WUZ Süd kann aufgrund der ungleichmässigen Etappierung nicht harmonisiert und damit nicht gleichverteilt werden. Pistor ist gezwungen, bereits in einer ersten Stufe eine höhere Investition zu tätigen. (1 Punkt)

## 2.4.5 Flächenvergleich V1-V4

	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3	VARIANTE 4
Anzahl Rampen ohne FFF - EG:	66	57	60	57
Anzahl Rampen ohne FFF - 1.OG:	49	42	47	42
<b>Anzahl Rampen ohne FFF - Gesamt:</b>	<b>115</b>	<b>99</b>	<b>107</b>	<b>99</b>
Fläche Bereitstellung - EG:	9'750 m2	8'990 m2	7'860 m2	9'200 m2
Fläche Bereitstellung - 1.OG:	12'150 m2	10'930 m2	10'420 m2	11'250 m2
Fläche Bereitstellung - 2.OG:	19'500 m2	17'430 m2	17'520 m2	17'850 m2
<b>Fläche total:</b>	<b>41'400 m2</b>	<b>37'350 m2</b>	<b>35'800 m2</b>	<b>38'300 m2</b>

Abbildung 8: Flächen und Rampen im Vergleich

## 2.4.6 Matrix Feinanalyse

Kriterien	Variante1	Variante2	Variante3	Variante4
Beanspruchung von FFF	1	3	2	3
Betriebliche Anforderungen	3	1	2	1
Flächen- und Volumenausnutzung	3	1	1	1
Eingliederung in die Landschaft	3	1	3	1
Interne Erschliessung	3	2	3	2
Etappierung	3	1	2	1
Investitionsstufen	3	1	3	1
<b>Summe</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>10</b>

Tabelle 2: Übersicht Punkteverteilung

Die Standortanalyse ergibt, dass insbesondere aus betrieblichen Gründen (Flächen- und Volumenausnutzung, Rampenkapazitäten, Verkehrser-schliessung und Anbauten an bestehenden Betrieb) sowie weiteren An-forderungen (Etappierung, Investitionsstaffelung, Areal-Zerstückelung) und Erschliessung die Erweiterung des Standorts im Süden gemäss V1 zu erfolgen hat. Diese Variante ist weiterzuverfolgen und im Bebauungsplan zu verankern.

## 2.5 Kompensation FFF

Die beanspruchte Fläche ist in geeigneter Weise und in gleicher Qualität zu kompensieren (§3 PBV).

## Quellenverzeichnis

### Bilder

Abbildung 1: Standort V1 extern	7
Abbildung 2: Standort V2	8
Abbildung 3: Standort V3	10
Abbildung 4: EG Variante 1	13
Abbildung 5: EG Variante 2	14
Abbildung 6: EG Variante 3	15
Abbildung 7: EG Variante 4	16
Abbildung 8: Flächen und Rampen im Vergleich	17

### Tabellen

Tabelle 1: Übersicht Punkteverteilung	11
Tabelle 2: Übersicht Punkteverteilung	18



# Bebauungsplan im Bauerwartungsgebiet 1:1000

Vom Gemeinderat am XX.XXXX zur Vorprüfung verabschiedet

Öffentliche Auflage vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am XX.XX.XXXX

Der Gemeindepräsident Der Geschäftsführer

Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. .... am .....

Unterschrift



19.08.2021 mbc

## LEGENDE

### Verbindlicher Planinhalt

--- Bebauungsplan-Perimeter

### Baubereiche

- Baubereiche A und B
- Baubereich C
- Baubereiche D und E
- Bereich Dachaufbauten
- Perimeter Unterniveaubauten

### Erschliessung (Lage schematisch)

- Zu- / Wegfahrt Anlieferung
- Ein- und Aufahrt MIV / Velo
- Zugang Fussverkehr und Velo
- Abstellplätze Zweirad
- Anlieferung
- Verlängerung Eisenbahn (ausserhalb Perimeter BBP orientierend)
- Passerelle Fussgänger
- Bereich Rampe

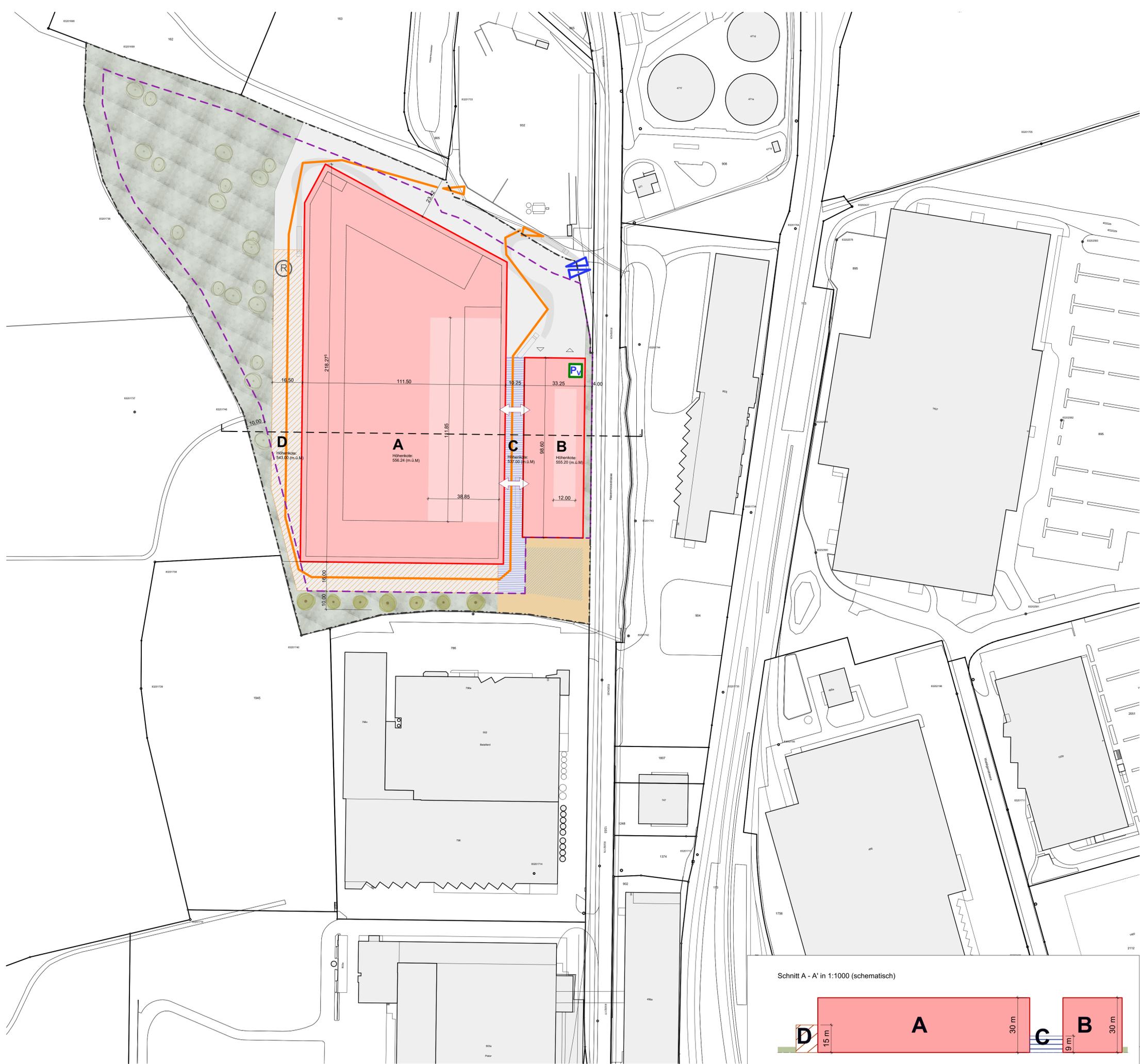
### Umgebungsbereiche

- Anlieferung
- Umgebungsbereich 1 "Retention / Ökoflächen"
- Umgebungsbereich 2 "Siedlungsrand"
- Hochstammbeplanzung (Lage und Anzahl schematisch)
- Baumhain (Lage und Anzahl schematisch)

### Orientierender Planinhalt

- ..... Richtprojekt
- //// Retentionsfläche

0 10 20 40 100 m



Schnitt A - A' in 1:1000 (schematisch)

