



BirdLife Luzern
6000 Luzern
www.birdlife-luzern.ch
maria.jakober@birdlife-luzern.ch



Pro Natura Luzern
Denkmalstrasse 1, 6006 Luzern
www.pronatura-lu.ch
samuel.ehrenbold@pronatura.ch



WWF Luzern
Brüggligasse 9, 6000 Luzern 7
www.wwf-zentral.ch
marc.germann@wwf.ch

Stiftung Landschaftsschutz
Schweiz



Fondation suisse pour la protection
et l'aménagement du paysage
Fondazione svizzera
per la tutela del paesaggio
Fundaziun svizra
per la protezzion da la cuntrada

Stiftung Landschaftsschutz Schweiz
Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern
www.sl-fp.ch
info@sl-fp.ch

Einschreiben

Gemeinderat Eich
Botenhofstrasse 4/PF
6205 Eich LU

Luzern, 16. Oktober 2017

Sehr geehrte Damen und Herren

In Sache

Neubau Weinkellereigebäude mit Wohnhaus und Wohntheke

mit Publikation vom 10.-31.07.2017

sowie

Neubau Weinkellereigebäude mit Wohnhaus und Wohntheke; Projektänderung

mit Publikation vom 25.09.-16.10.2017,

diese beiden Baugesuche nachfolgend als „gesamtes Bauvorhaben“ bezeichnet,

erheben

- **BirdLife Schweiz, Wiedingstrasse 78/PF, 8036 Zürich**, vertreten durch BirdLife Luzern (Vollmacht wird auf Wunsch nachgeliefert) [1],
- **BirdLife Luzern, 6000 Luzern**, vertreten durch Maria Jakober, Geschäftsführerin BirdLife Luzern [2],
- **Pro Natura, Dornacherstrasse 192/PF, 4018 Basel**, vertreten durch Pro Natura Luzern (Vollmacht wird auf Wunsch nachgeliefert) [3],

- **Pro Natura Luzern, Denkmalstrasse 1, 6006 Luzern**, vertreten durch Samuel Ehrenbold, Geschäftsführer Pro Natura Luzern [4],
- **WWF Schweiz, Hohlstrasse 110/PF, 8010 Zürich**, vertreten durch WWF Luzern (Vollmacht wird auf Wunsch nachgeliefert) [5],
- **WWF Luzern, Brüggligasse 9, 6000 Luzern 7**, vertreten durch Marc Germann [6] und
- **Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern**, vertreten durch die oben genannten kantonalen Verbände (Vollmacht wird auf Wunsch nachgeliefert) [7]

Einsprache

und stellen folgende

Anträge

1. **Die Bewilligung sei für das gesamte Bauvorhaben zu verweigern.**
2. **Die öffentliche Auflage des gesamten Bauvorhabens inkl. Projektänderung sei zu wiederholen und im kantonalen Publikationsorgan zu eröffnen.**
3. **Kosten und Entschädigungen, die aus vorliegender Einsprache entstehen, gehen zu Lasten der Gesuchstellerin bzw. des Gemeinwesens.**

Begründung

A) Formelles

1. Bei den Einsprechenden handelt es sich um Umweltschutzorganisationen, die gemäss Art. 1 der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO, SR 814.076) die Beschwerdeberechtigung nach Art. 55 des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01) sowie nach Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) i.V.m. Art. 2 NHG sowie Art. 16a und Art. 24 RPG zukommt (vgl. Ziff. 3, 6, 18 und 25 des Anhangs zur VBO). Sie sind legitimiert, Rügen in Rechtsbereichen vorzubringen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden, was vorliegend gegeben ist.

Die Kantonalverbände (2, 4, 6) sind ausserdem gestützt auf § 207 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur Einsprache legitimiert.

Das vorliegende Bauvorhaben betrifft Aspekte der Raumplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes, wie in der Begründung dargelegt wird.

2. Die Einsprachefrist vom 16.10.2017 ist gewahrt.

B) Materielles

1. Fehlende Publikation im Kantonsblatt

Weder das Projekt noch die Projektänderung wurden im kantonalen Publikationsorgan (Kantonsblatt) publiziert, obwohl es sich um Bauten ausserhalb der Bauzone handelt. Beim Bauen ausserhalb der Bauzone handelt es sich um eine Bundesaufgabe, bei welcher das Verbandsbeschwerderecht besteht und die Gesuche gemäss Art. 12b Abs. 1 und 2 NHG im kantonalen Publikationsorgan veröffentlicht werden müssen. Sowohl zonenkonforme als auch zonenfremde Bauten können rechtlich fragliche Auswirkungen auf Landschaft und Natur haben. Damit die Naturschutzverbände dies abschätzen und gegebenenfalls Einsprache erheben können, ist eine Publikation im Kantonsblatt (oder eine direkte schriftliche Information der Verbände) uner-

lässlich. Müssten die Verbände das Publikationsorgan jeder einzelnen Gemeinde studieren, würde das Verbandsbeschwerderecht vereitelt (vgl. zur Publikationspflicht BGer 1C_301/2016 E. 3.5.3). Im Übrigen wird auch in den Erläuterungen zu Art. 58 der Luzerner PGV festgehalten, dass Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone im Kantonsblatt veröffentlicht werden müssen. Aufgrund der fehlenden Publikationen im Kantonsblatt haben die Einsprechenden erst jetzt zufällig Kenntnis von diesem Bauvorhaben erlangt und können zum ursprünglichen Projekt nicht mehr fristgerecht Stellung nehmen. Damit konnten sie ihr Verbandsbeschwerderecht nicht ausüben. Die öffentliche Auflage des Bauvorhabens inkl. Projektänderung ist deshalb zwingend zu wiederholen und im kantonalen Publikationsorgan zu eröffnen.

2. Berücksichtigung sämtlicher Rügen der Einsprecher

Wird das gesamte Bauvorhaben (inkl. Projektänderung) nicht erneut öffentlich aufgelegt und im kantonalen Publikationsorgan eröffnet, hat die Gemeinde vorliegend sämtliche Rügen der Einsprecher zu berücksichtigen, auch jene, die das Projekt gemäss Auflage vom 10.-31.07.2017 betreffen. Dies ergibt sich einerseits aus der mangelhaften Publikation, andererseits aber auch aus der Tatsache, dass die Bewilligungsfähigkeit des ersten Teils (Bauprojekt, publiziert Sommer 2017) direkt mit der Bewilligungsfähigkeit des zweiten Teils (Projektänderung, publiziert Herbst 2017) zusammenhängt bzw. der erste Teil ohne Projektänderung (Erschliessung) gar nicht bewilligungsfähig war. Eine unabhängige Beurteilung ist folglich nicht möglich. Die Publikation als Ganzes ist zwingend.

3. Bauvorhaben ist nicht zonenkonform

Aus den Unterlagen wird nicht klar, ob und dass die Zonenkonformität für die landwirtschaftlichen Bauten gem. Art. 16 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 34 RPV erfüllt würde.

Das Betriebsgebäude (Kellerei) wird im Baugesuch nicht mit der Grösse ausgewiesen. Auch der Restaurationsbetrieb wird nicht genannt bzw. flächenmässig nicht klar ausgewiesen. Um die beabsichtigte Nutzung bzw. die notwendige Grösse der einzelnen Gebäude beurteilen zu können, müsste zwingend bekannt sein, wie gross die Flächen für die einzelnen Nutzungen sind. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Bauvorhaben die Voraussetzungen von Art. 34 Abs. 1, 2 und 4 RPV nicht erfüllen und damit nicht zonenkonform sind.

Weiter fehlt eine detaillierte Darlegung, dass eine Betriebsleiterwohnung auf Parz. 329 GB Eich nötig und damit zonenkonform ist. Aus den Unterlagen wird ersichtlich, dass M. Brunner (Brunnerweinmanufaktur) die Anlage pachten wird. Gemäss Website der Brunnerweinmanufaktur werden von dieser Firma auch andere Weinberge bewirtschaftet. Gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV muss zwingend aufgezeigt werden, dass für die Bewirtschaftung des Betriebs in Eich eine Wohnung unentbehrlich ist. Bis anhin konnten die Reben auch bewirtschaftet werden, ohne dass eine Wohnung zur Verfügung stand. Es liegt deshalb kein Grund vor, dass dies jetzt nicht mehr möglich sein sollte. Auch die Wohnbauten sind bei bestehender Ausgangslage als nicht bewilligungsfähig zu beurteilen.

4. Voraussetzungen für Ausnahmegewilligung nicht gegeben

Vorab kann festgestellt werden, dass das abzureisende Gebäude (Parz. 336 GB Eich) nicht auf der gleichen Parzelle steht wie die geplanten Neubauten (Parz. 329 GB Eich). Diese können deshalb nicht als Ersatzbauten gelten. Die geplanten Bauten sind demnach als Neubauten zu behandeln. Eine allfällige Bestandesgarantie kann zudem nicht geltend gemacht werden, da das Haus auf Parz. 336 nicht mehr bewohnt wird und eine Bewohnbarkeit aufgrund des Zustandes in Frage gestellt werden muss.

In den Unterlagen wird aufgezeigt, dass die Wohntheiken als Agrotourismus und demnach als landwirtschaftlichen Nebenbetrieb geführt werden sollen. Art. 24b RPG kann angesichts eines

fehlenden bestehenden Betriebs in diesem Fall überhaupt nicht zur Anwendung kommen. Zudem gilt, dass gemäss Art. 24b Abs. 1 RPG landwirtschaftliche Nebenbetriebe nur in bestehenden Bauten bewilligt werden können. Demnach sind die als Neubauten konzipierten und unabhängig stehenden Wohntheiken nicht bewilligungsfähig. Auch wären Erweiterungen gemäss Art. 24b Abs. 1bis RPG nur massvoll möglich. In Art. 40 Abs. 4 RPV wird festgehalten, dass Anbauten und Fahrnisbauten bis max. 100m² zugelassen sind. Die geplanten Flächen für Vinothek (150m²) und Wohntheiken (156m²) überschreiten die in der RPV festgesetzte Fläche deutlich und sind demnach nicht bewilligungsfähig.

Gemäss Art. 43a Bst. c RPV darf die Ausnahmegewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone zudem nur erteilt werden, wenn höchstens eine geringfügige Erweiterung einer bestehenden Erschliessung notwendig ist. Vorliegend besteht auf Parz. 329 Gemeinde Eich keine Erschliessung. Auch diese Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung liegt demnach nicht vor; diese ist nicht zu erteilen.

Weitere Ausnahmemöglichkeiten sind im Übrigen nicht ersichtlich, da die bestehende Baute nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt wird (keine Anwendung 24c RPG) und keine Standortgebundenheit vorliegt (keine Anwendung 24 RPG).

Damit erweisen sich sämtliche Bestandteile des Bauvorhabens als nicht bewilligungsfähig. Dies gilt auch für die Projektänderung betreffend Erschliessung, ist diese doch mangels rechtskonformer zu erschliessender Bauten weder nötig noch zulässig. Sowohl der Erschliessung wie auch dem Bauvorhaben insgesamt ist deshalb die Bewilligung zu verweigern.

5. Entgegenstehende öffentliche Interessen

Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben bereits aus den oben genannten Gründen nicht bewilligungsfähig ist. Im Übrigen erweist sich das Projekt aber auch in weiteren Punkten als nicht gesetzeskonform:

- Landschaftsschutz (ungenügende Eingliederung in die Landschaft)
- Unvereinbarkeit mit der Landschaftsschutzzone (Art. 18 Bau- und Zonenreglement)
- Beeinträchtigung INR-Objekt (Moräne terrassenförmig, Schutzwert regional)
- Mehrverkehr

Eine vertiefte Darstellung dieser Punkte behalten wir uns vor, falls das gesamte Bauvorhaben nicht bereits aus den obgenannten Gründen abgelehnt werden sollte.

Freundliche Grüsse



Maria Jakober
Geschäftsführerin
BirdLife Luzern



Samuel Ehrenbold
Geschäftsführer
Pro Natura Luzern



Marc Germann
Bereich Raumplanung und Landwirtschaft
WWF Zentralschweiz



Peter Knaus
Präsident
BirdLife Luzern



Franziska Grossenbacher
Projektleiterin
Stiftung Landschaftsschutz Schweiz

Im Doppel eingereicht.

Kopie an:

- Raum und Wirtschaft (rawi), Murbacherstrasse 21, Postfach, 6002 Luzern