

20.03.2024

Gestaltungsplan „Gärtnerei Moosmatte“ – Reiden

Sonderbauzone Erwerbsgartenbau

Sonderbauvorschriften (verbindlich)

Grundeigentümer: Brun Adrian – Gärtnerweg 3 – 6260 Reiden
Parzelle 2270

.....

Gesuchsteller: Erwin Erhart AG – Friedmattstrasse 8a – 6260 Reiden

.....

Planverfasser: beplus Architekten AG – Eichbühlstrasse 11 – 6246 Altishofen

.....

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat mit Entscheid Nr. am beschlossen

Bereinigt am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Josua Müller

Stefan Weiss

.....

.....



Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Planungsperimeter, Zonenzuordnung	3
Art. 3	Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
Art. 4	Rechtsgrundlagen und Verhältnisse zum Gestaltungsplan	4
B.	Nutzungs- und Bauvorschriften.....	4
Art. 5	Gestaltungsplanbereiche	4
Art. 6	Zulässige Nutzungen in den Gestaltungsplanbereichen	5
Art. 7	Bauliche Möglichkeiten im Gestaltungsplanbereich A + B	5
Art. 8	Bauliche Möglichkeiten im Gestaltungsplanbereich C.....	6
Art. 9	Umzäunung und Randbepflanzung.....	6
C.	Gestaltung	6
Art. 10	Gestaltungsgrundsätze	6
D.	Umgebung	7
Art. 11	Frei- und Lagerflächen im Freien	7
Art. 12	Begrünungskonzept.....	7
E.	Erschliessung, Parkierung	7
Art. 13	Erschliessung allgemein.....	7
Art. 14	Mischverkehrsfläche- und Aussenlagerflächen	7
Art. 15	Parkierung.....	8
F.	Entsorgung	8
Art. 16	Standort Entsorgung / Container	8
G.	Umwelt	8
Art. 17	Retention	8
Art. 18	Beleuchtung	8
H.	Versorgung	9
Art. 19	Abwasserentsorgung	9
Art. 20	Wasserversorgung.....	9
Art. 21	Energieversorgung	9
I.	Schlussbestimmungen	9
Art. 22	Ausnahmen	9
Art. 23	Inkrafttreten	9

Gestützt auf §74 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 07.März 1989 (Stand 01.01.2021) und auf das in der Ortsplanungsrevision revidierte Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Reiden (BZR) wird der Gestaltungsplan «Gärtnerei Moosmatte» mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

A. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit der Möglichkeit der Umzonung des Areals der ehemaligen Topfpflanzen- und Schnittblumengärtnerei (inkl. den bereits bestehenden Produktions- und Ökonomiegebäuden) in eine branchenverwandte Sonderbauzone Erwerbsgartenbau würde unser seit Generationen ortsansässiger Betrieb – mit aktuellem Standort in der Dorfzone in Reiden – ein Weiterverbleib und somit auch Existenz in der Gemeinde mit zonenkonformem Standort und entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zugestimmt

Mit dem Gestaltungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für den Erwerbsgartenbau im Gebiet Moosmatte geschaffen.

Inbesondere werden folgende Planungsziele gewährleistet:

- Nutzung der bestehenden Infrastruktur
- Sanierung / Umbau von bestehenden Bauten und Anlagen aus betrieblicher Sicht
- bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten
- eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Gelände
- Zonenrandbepflanzung / Uferbestockung bestehend, wird weiter gepflegt und in ihrer Art und Ausdehnung erhalten
- Integration von erneuerbaren Energien (PV-Anlage)

Art. 2 Planungssperimeter, Zonenzuordnung

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzelle Nr. 2270, GB Reiden mit einer Fläche von 5`715 m² und entspricht der Abgrenzung der Sonderbauzone Erwerbsgartenbau.

Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

1. Die vorliegenden Sonderbauvorschriften datiert vom 20.03.2024
2. Plan «Gestaltungsplanbereiche und Erschliessungsplan 1:500» datiert vom 20.03.2024

Als orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

3. Schemaschnitte 1:500 datiert vom 20.03.2024
4. Planungsbericht datiert vom 20.03.2024

Art. 4 Rechtsgrundlagen und Verhältnisse zum Gestaltungsplan

Als rechtliche Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kanton Luzern
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kanton Luzern
- Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Reiden vom 4.12.2013 (Stand 14.09.2022)
- Zonenplan Siedlung vom 4.12.2013 (Stand 14.09.2022)
- Bau- und Zonenreglement (BZR) Reiden: Stand 20.12.2023 | Öffentliche Mitwirkung
- Zonenplan Gesamtrevision: 19.12.2023 | Öffentliche Mitwirkung

Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen enthält, gelten die kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

B. Nutzungs- und Bauvorschriften**Art. 5 Gestaltungsplanbereiche**

Die im Plan „Gestaltungsplan und Erschliessungsplan“ aufgezeigten Nutzungsbereiche sind verbindlich.

Der Gestaltungsplan legt im Perimeter drei verschiedene Gestaltungsplanbereiche fest:

- Gestaltungsplanbereich A und B: Ökonomiegebäude, Gewächshäuser, Werkstatt, Materialboxen, Verkehrs- und Parkierungsfläche, Umschlagplatz
- Gestaltungsplanbereich C: Baumschule mit bodenabhängigen Freilandkulturen und Lagerplatz, Verkehrs- und Parkierungsfläche, Umschlagplatz

Die im Plan „Gestaltungsplanbereiche und Erschliessungsplan“ sowie in den Schemaschnitten dargestellten Bauten und Anlagen sind alle heute bereits bestehend. Allfällige bauliche Anpassungen, Neubauten und Sanierungen (z.B. Einbau einer PV-Anlage) werden in einem Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 6 Zulässige Nutzungen in den Gestaltungsplanbereichen

Die Gestaltungsplanbereiche A + B dienen folgenden Nutzungen:

- a. Anzucht und Kultivierung von Pflanzen und Umschlag / Lagerung von betriebsnotwendigen Materialien
- b. Unterstand für das Einstellen und Waschen von betriebsnotwendigen Maschinen und Geräten
- c. Büro-, Aufenthalts- und Verpflegungsraum sowie sanitäre Anlagen für die Angestellten und Kunden
- d. Parkierung von betriebseigenen Fahrzeugen und von Fahrzeugen der Angestellten und Kunden

Der Gestaltungsplanbereiche C dient folgenden Nutzungen:

- a. Baumschulen und bodenabhängige Freilandkulturen ohne bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen
- b. Parkierung von betriebseigenen Fahrzeugen und von Fahrzeugen der Angestellten und Kunden

Art. 7 Bauliche Möglichkeiten im Gestaltungsplanbereich A + B

Zulässig sind Bauten gemäss den heutigen Gebäudemassen und Positionierungen. Die Gebäudehöhe aller Bauten orientiert sich an der heutigen Bausubstanz. Die bestehenden Bauten sind bestandesgarantiert und dürfen bedarfsgerecht unterhalten, saniert und aufgrund eines nachvollziehbaren Bedarfsnachweises massvoll erweitert werden.

Im Gestaltungsplanbereich sind Ökonomiegebäude, Gewächshäuser, Lager- und Einstellräume, aber auch Produktionshallen, Unterstände, Büroräume, Aufenthalts- und Verpflegungsräume, Technikräume sowie sanitäre Anlagen zulässig. Ebenfalls zulässig sind gedeckte und ungedeckte Materialboxen und Unterstände für die Lagerung verschiedener betriebsnotwendiger Materialien und Fahrzeuge.

Zukünftig können Flachdächer und Teile der Gewächshäuser für die Gewinnung erneuerbarer Energien (PV-Anlage) genutzt werden.

Das Meteorwasser wird in den bestehenden Retentionsbecken gesammelt und für die Anzucht und Kultivierung von Pflanzen und Gehölzen in den Gewächshäusern und der Baumschule genutzt.

Die Versiegelung und Befestigung ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Parkplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen. Das beim Waschen von Geräten und Maschinen anfallende Abwasser muss gesammelt und gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gereinigt werden.

Der Boden darf im betrieblich notwendigen Umfang gestaltet, nivelliert, ausgeebnet, gewalzt und mit Geotextilien, abdichtenden Folien, Wegplatten etc. bedeckt sowie mit Entwässerungsrinnen versehen werden.

Die Gewächshäuser können zusammengebaut werden, wobei auf die Berechnung eines Mehrlängenzuschlags verzichtet wird. Bauten und Anlagen sind bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung möglichst einheitlich zu halten, so dass eine gute Gesamtwirkung resultiert.

Art. 8 Bauliche Möglichkeiten im Gestaltungsplanbereich C

Für die Lagerung von offenen Materialien dürfen Stützelemente und / oder Betonmauern mit einer maximalen Höhe von 1.50m erstellt werden.

Bei Freilandkulturen allenfalls notwendige Beschattungs- und / oder Bewässerungsanlagen dürfen eine Höhe von 3.00m ab dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

Art. 9 Umzäunung und Randbepflanzung

Aus Sicherheitsgründen kann das Areal mit einem (Grenz-)Zaun zur Nachbarsparzelle abgegrenzt werden.

Zulässig sind Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2.00 m und Mauern mit einer maximalen Höhe von 1.00m. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt. Zäune haben zur Fahrbahn der betroffenen Strassenabschnitte einen Abstand von 0.6 m einzuhalten.

Die Durchgängigkeit für Kleintiere muss gewährleistet bleiben.

C. Gestaltung**Art. 10 Gestaltungsgrundsätze**

Die Bauten (Fassaden, Dachgestaltung etc.), der Freiraum und der Siedlungsraum haben eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen und die bestehenden Bauten und Anlagen sind bei möglichen Sanierungsprojekten möglichst einheitlich zu halten.

Die Fassaden sind dabei gestalterisch aufeinander abzugleichen und die Eingliederung der Bauten in die Landschaft wird hohe Beachtung geschenkt.

Terrainveränderungen sind auf das betriebsnotwendige Minimum ab bestehendem Terrain zu beschränken.

D. Umgebung**Art. 11 Frei- und Lagerflächen im Freien**

Für die Lagerung von offenen Materialien dürfen Stützelemente und/oder Betonmauern mit einer maximalen Höhe von 1.50m erstellt werden.

Bei Freilandkulturen allenfalls notwendige Beschattungs- und/oder Bewässerungsanlagen dürfen eine Höhe von 3.00m ab dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

Es ist darauf zu achten, dass nur die betrieblich notwendige Fläche versiegelt wird.

Art. 12 Begrünungskonzept

Im Gestaltungsplanperimeter ist eine ökologisch wertvolle Begrünung mit verschiedenen Pflanzen, Grünelementen und Hochstammbäumen zu realisieren.

Die im Plan „Gestaltungsplanbereiche und Erschliessungsplan“ sowie in den Schemaschnitten dargestellten Hecken und Pflanzflächen haben bezüglich der genauen Lage keine Verbindlichkeit.

E. Erschliessung, Parkierung**Art. 13 Erschliessung allgemein**

Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Oberdorfstrasse über den Gärtnerweg zu erfolgen.

Werden zusätzlich zum normalen Winterdienst Dienstleistungen nötig (Salzen, Schneeräumen), sind diese von den Inhabern des Areals auszuführen und / oder zu entgelten.

Art. 14 Mischverkehrsfläche- und Aussenlagerflächen

Die Mischverkehrsfläche dient:

- der Erschliessung der Parkplätze durch den motorisierten Verkehr,
- als Umschlagplatz und Lagerfläche,
- der Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge,
- der Entsorgung,
- und ähnliches.

Art. 15 Parkierung

Die Parkplätze sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen und in den bestehenden Bauten zulässig.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind max. 20 Parkplätze gestattet. An speziellen Veranstaltungstagen kann die Parkplatzanzahl erhöht werden.

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle «Velo- und Mofaunterstand» sind Abstellplätze für leichte Zweiräder auszuweisen.

Der Gemeinderat kann ein Mobilitätskonzept verlangen, welches insbesondere Massnahmen aufzeigt zur nachhaltigen Mobilitätsentwicklung.

F. Entsorgung**Art. 16 Standort Entsorgung / Container**

Für die Entsorgung von Kehricht, Grüngut, etc. sind im Bereich «Standort Entsorgung / Container» gemäss Situationsplan Entsorgungsstellen zulässig. Bei der Zu- und Wegfahrt sind in Abstimmung mit der kommunalen Entsorgungsfirma ausreichende Manövrierräume für die Leerung der Entsorgungsstellen sicherzustellen.

G. Umwelt**Art. 17 Retention**

Das im Gestaltungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist zu retendieren.
Das Meteorwasser ist, wenn möglich zu versickern, ansonsten in Rückhalteanlagen zurückzuhalten. Die Umsetzung der Retention ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 18 Beleuchtung

Die Lichtverschmutzung ist so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Das Merkblatt «Lichtverschmutzung» des Zentralschweizer Umweltfachstelle ist dabei zentral.

H. Versorgung

Art. 19 Abwasserentsorgung

Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu erschliessen.

Das Gestaltungsplangebiet ist grundsätzlich an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Solange kein Schmutzabwasser im Sinne der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung anfällt, besteht jedoch keine Anschlusspflicht.

Das Regenwasser von den Dächern der Gebäude im Gestaltungsplanbereich A+B ist im bestehenden Speicher- und Rückhaltebecken zu sammeln und nach Möglichkeit für Bewässerungszwecke zu verwenden.

Art. 20 Wasserversorgung

Sämtliche Gebäude in den Gestaltungsplanbereichen A + B auf der Parzelle 2270 sind bereits erschlossen.

Für die bestehende Baumschul- und Lagerplatzfläche im Gestaltungsbereich C wird gesammeltes Dachwasser- / Meteorwasser verwendet.

Art. 21 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird mit einer bestehenden Leitung sichergestellt.

I. Schlussbestimmungen

Art. 22 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ergänzungen oder Abweichungen von den vorliegenden Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn diese zu einer gestalterischen mindestens gleichwertigen Qualität führt und betrieblich notwendig sind.

Art. 23 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.