

20.03.2024

Gestaltungsplan „Gärtnerei Moosmatte“ – Reiden

Sonderbauzone Erwerbsgartenbau

Planungsbericht



Impressum

Auftrag: Gestaltungsplan „Gärtnerei Moosmatte“ – Reiden

Auftraggeber: Adrian Brun
Gärtnerweg 3
6260 Reiden

und

Erwin Erhart AG
Friedmattstrasse 8a
6260 Reiden
T 062 758 52 70
vertreten durch: Erwin Erhart, erhart@erwin-erhart.ch

Auftragnehmer: beplus Architekten AG
Eichbühlstrasse 11
6246 Altishofen
T 062 748 96 10
vertreten durch: Yannick Bühler, ybuehler@beplus-architekten.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabe	4
1.1 Ausgangslage	
1.2 Zielsetzung	
1.3 Flächenstatistik	
2. Projektorganisation	7
3. Bestandteile Gestaltungsplan	7
4. Termine	7
5. Rahmenbedingungen	8
5.1 Richtplan-Karte Kanton Luzern	
5.2 Baurechtliche Situation	
5.3 Gewässerraum	
5.4 Öffentlicher Verkehr und Zweiräder	
6. Konzept	11
6.1 Einleitung	
6.2 Bedeutung des Standorts	
6.3 Geplante Umbauten	
6.4 Förderung Biodiversität	
6.5 Energie	
7. Inhalte Gestaltungsplan	14
7.1 Ziel und Zweck	
7.2 Bauvorschriften	
7.3 Gestaltung	
7.4 Umgebung	
7.5 Erschliessung, Parkierung	
7.6 Umwelt	
7.7 Versorgung	
7.8 Schlussbestimmungen	
8. Würdigung Gestaltungsplan	18

1. Aufgaben

1.1 Ausgangslage

Adrian Brun und die Erwin Erhart AG haben bei der Gemeinde Reiden den Antrag gestellt, die Parzelle Nr. 2270, GB Reiden, in eine Sonderbauzone «Erwerbsgartenbau» einzuzonen.

Die Gärtnerei Brun hat nach langjähriger Produktion von Topfpflanzen und saisonalem Flor den Betrieb vor einiger Zeit eingestellt. In den vergangenen Jahren wurden die vorhandenen Bauten und Anlagen für verschiedene temporäre Nutzungen (Überwinterung von Topfpflanzen, kurzfristige Lagerplätze, Veranstaltungen etc.) zwischengenutzt bzw. vermietet.

Die ganze Liegenschaft besteht heute aus einem Kopfbau mit technischen und sanitären Anlagen, zwei Doppel-Gewächshäusern, einem einfachen Gewächshaus und einer Halle mit anschliessendem offenem Lagerplatz und Freifläche.

Die verantwortliche kantonale Abteilung Baubewilligung der Dienststelle rawi hat die Umsetzung der damals eingereichten Vorabklärung in einem ersten Schritt eher ablehnend beurteilt.

Für die Ausscheidung einer Sonderbauzone ist ein Gestaltungsplan vorzulegen.



1.2 Zielsetzung

Im Gestaltungsplan „Gärtnerei Moosmatte“ – Reiden sollen die Vorgaben der aus der Ortsplanung in Abstimmung mit den Absichten der Grundeigentümer und der Gemeinde festgesetzt werden. Insbesondere sind folgende Themen umzusetzen:

- Festlegung des baulichen Nutzungsmasses
- Festlegung der Bauvolumen
- Erschliessung und Parkierung
- Generelle Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume
- Gestaltung des Siedlungsraumes



Abb. Luftaufnahme Parzelle

1.3 Flächenstatistik

Der Perimeter des Gestaltungsplanes „Gärtnerei Moosmatte“ beträgt insgesamt Total 5'760m2 und umfasst die Parzelle Nr. 2270.



Abb. Grundbuchauszug mit Perimeter Gestaltungsplan (blau markiert)

Grundeigentümer:

Parzelle GB Nr.	Eigentümerschaft	%-Anteil	Fläche in GP
2270	Adrian Brun Gärtnerweg 3 6260 Reiden	100%	5'760 m2

2. Projektorganisation

Auftraggeber:

Adrian Brun
Gärtnerweg 3
6260 Reiden

und

Erwin Erhart AG
Friedmattstrasse 8a
6260 Reiden

T 062 758 52 70

vertreten durch: Erwin Erhart, erhart@erwin-erhart.ch

Auftragnehmer:

beplus Architekten AG
Eichbühlstrasse 11
6246 Altishofen

T 062 748 96 10

vertreten durch: Yannick Bühler, ybuehler@beplus-architekten.ch

3. Bestandteile Gestaltungsplan

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

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

Als orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

1. Planungsbericht 20.03.2024
2. Schemaschnitte 1:500 datiert vom 20.03.2024

4. Termine

Das Gestaltungsplanverfahren erfolgt mit der Gesamtrevision der Ortsplanung Reiden.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Richtplan-Karte Kanton Luzern

Im kantonalen Richtplan Luzern wird der Planungssperimeter als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Der kommunale Zonenplan Teil Reiden Nord weist das Planungsgebiet als Landwirtschaftszone aus. Die Parzelle ist heute bereits mit den aufgeführten Betriebsgebäuden und Gewächshäusern bebaut.

Weder der kantonale Richtplan noch der kommunale Zonenplan weisen zusätzliche Inhalte auf, die zu einem Interessenskonflikt führen könnten.

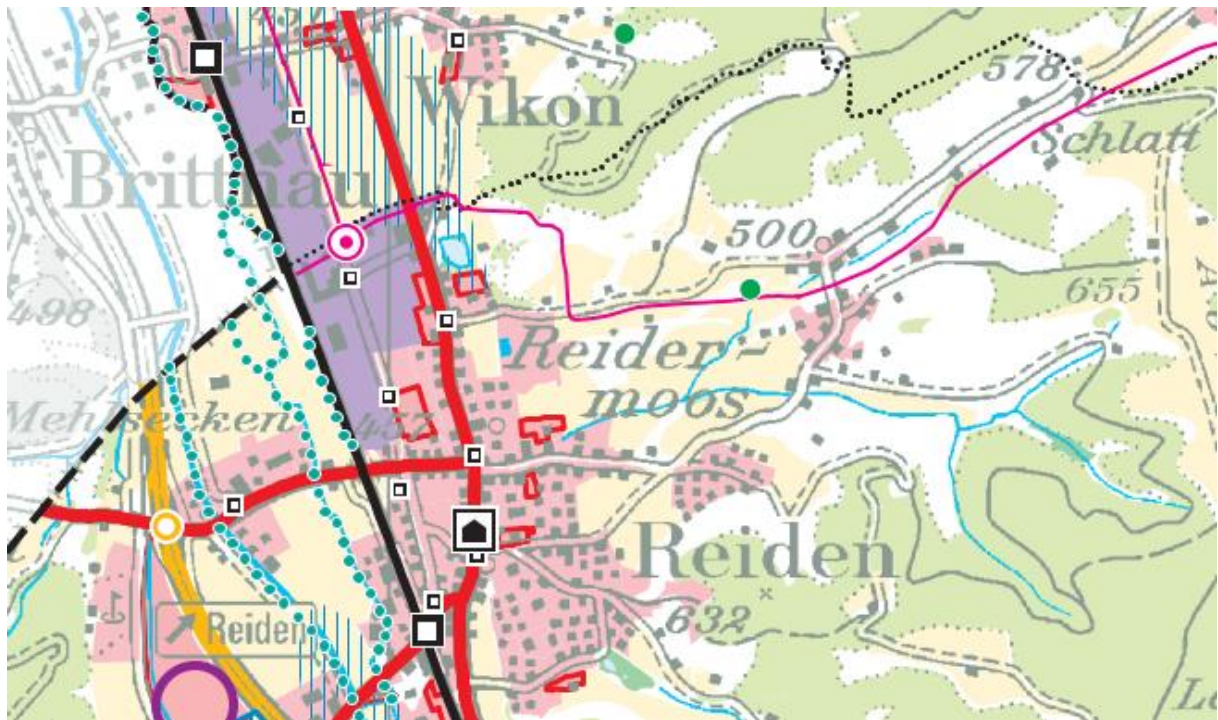


Abb. Ausschnitt Richtplan Kanton Luzern

5.2 Baurechtliche Situation

Zonenplan und Bau- und Zonenordnung

Voraussichtlich wird nach der Ortsplanungsrevision sich die Gestaltungsplanfläche in folgende Zonenarten gemäss Bau- und Zonenreglement Reiden befinden:

Sonderbauzone Erwerbsgartenbau mit Gestaltungsplanpflicht

1. Die Sonderbauzone «Erwerbsgartenbau» dient der Erhaltung und Weiternutzung der bestehenden Gebäude mit einer branchenverwandten Nutzung.
2. In der Sonderbauzone «Erwerbsgartenbau» sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erwerbsgartenbau dienen. Wohnungen sind nicht zulässig.
3. Der Gestaltungsplan regelt unter gebührender Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen insbesondere folgendes:
 - a. das Ausmass und die Gestaltung der Bauten.
 - b. das Ausmass und die Gestaltung der Verkehrs- und Parkierungsflächen.
 - c. die Gestaltung der Umgebung und des Siedlungsrandes.
4. Die Bauten und Anlagen müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild eingliedern und sind durch ökologische wertvolle Bepflanzung zu ergänzen.
5. Wird der Betrieb eingestellt, gelten im Areal der Sonderbauzone «Erwerbsgartenbau» die Vorschriften der Landwirtschaftszone (mit nachfolgender Auszonung der Sonderbauzone in die Landwirtschaftszone).
6. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III

5.3 Gewässerraum

Entlang des Gestaltungsplanperimeters befindet sich ein Fliessgewässer. Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichten die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG).

Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Reiden vom 24. Mai 2023 wurde beim Fliessgewässer entlang der Parzelle Nr. 2270 ein 11.0 m breiter Gewässerraum ausgeschieden. Gemessen wird ab Gewässermitte (Gewässerachse), also 5.5 m auf beiden Seiten.

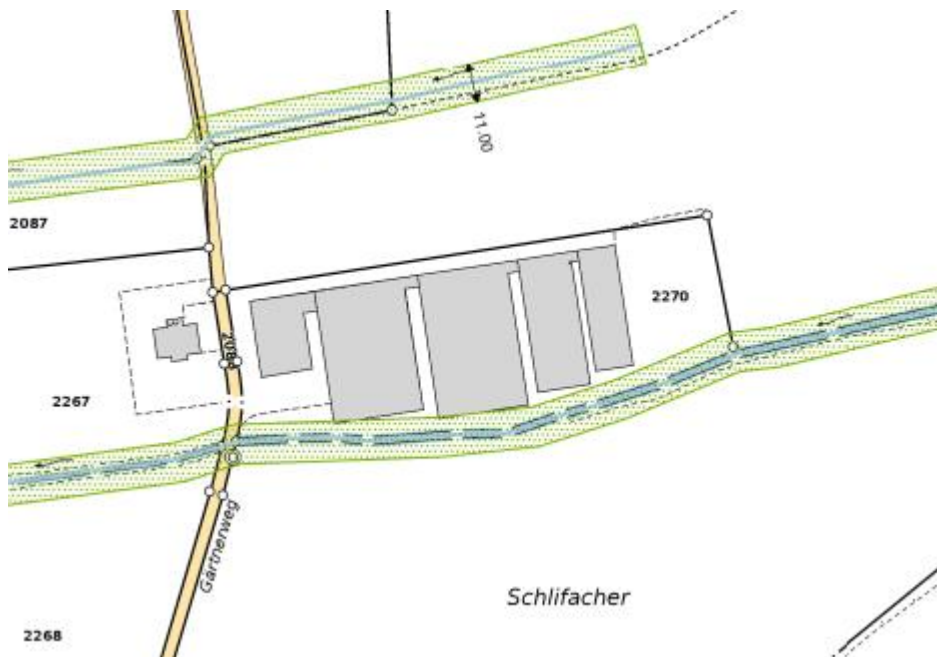


Abb. Ausschnitt aus Teilzonenplan Reiden Gewässerraum Ausschnitt Siedlungsgebiet Teil Nord

5.4 Öffentlicher Verkehr und Zweiräder

Die Gemeinde Reiden ist mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) gut erschlossen. Ab dem Hauptbahnhof ist die Liegenschaft am Gärtnerweg mühelos mit dem Zweirad oder zu Fuss erreichbar.

Für Motorräder und Fahrräder stehen ausreichend gedeckte Abstellplätze in den bestehenden Bauten zur Verfügung.

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

6. Konzept

6.1 Einleitung

Die heutigen Besitzer der Parzelle Nr. 2270, GB Reiden, erwägen nun die seit Jahren nicht mehr für die Produktion von Pflanzen genutzten Räumlichkeiten, Flächen und Anlagen zu veräussern und für eine gleichartigen oder branchenverwandten Verwendungszweck durch einen neuen Besitzer freizugeben.

Auf der Suche nach einem neuen Werkareale und in Zusammenhang mit der jahrzehntelangen geschäftlichen Verbindung zu Helena und Adrian Brun und den damit verbundenen Kenntnissen der heutigen Situation sind wir auf das Potential der bestehenden Bauten und Anlagen für unser artverwandtes Gewerbe gestossen

Erwin Erhart AG

Die Erwin Erhart AG ist seit über 100 Jahren in vierter Generation ortsansässig und beschäftigt aktuell 18-20 Mitarbeiter. In den vergangenen 20 Jahren wurden über 20 Lehrlinge erfolgreich zu Gärtner Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau EFZ und EBA ausgebildet.

Die Dienstleistungen der Erwin Erhart AG umfassen sämtliche Bereiche der Aussenraumgestaltung, von der Idee und Planung, über den Bau bis hin zur Pflege. Gleichzeitig wird auch noch eine Baumschule mit Spezialitäten und Solitärgehölzen betrieben.

6.2 Bedeutung des Standorts

Die beabsichtigte Nutzung der erschlossenen und bestehenden Infrastruktur als Werkhof Gartenbau und die Möglichkeit unsere zwingend bodenabhängige Baumschule auch gleich in ein Werkareal mit Entwicklungsmöglichkeiten integrieren zu können, würde unserem KMU eine Zukunft und damit verbundener Verbleib in Reiden ermöglichen.

Die heute leerstehenden Gebäude und Anlagen könnte mit einer branchenverwandten Nutzung (Grüne Branche) – die bis dato seit Jahren nicht gefunden wurde – weiter genutzt und zonenkonform mit einer wenig Emissionen verursachenden Tätigkeit anschliessend an die benachbarte Landwirtschaftszone betrieben werden.

Durch die bereits vorhandene Infrastruktur (Gewächshäuser) könnte unserer Kundschaft das auf dem Markt stark nachgefragte Überwintern von Topfpflanzen als zusätzliche Dienstleistung angeboten werden.

6.3 Geplante Umbauten

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.

Folgende Um- und Sanierungsmassnahmen würden angestrebt:

- Sanierung / Instandstellung / Umbau von bestehenden Bauten und Anlagen aus betrieblicher Sicht.
- bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten.
- eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Gelände.
- Zukünftig können Flachdächer bei einer Sanierung extensiv begrünt werden.
- Zukünftig können Teile der Gewächshäuser für die Gewinnung erneuerbarer Energien (PV-Anlage) genutzt werden.

Die heute bestehenden Gebäudevolumen würden in ihrer Grösse und Volumen nicht verändert.

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

Die Versiegelungen und Befestigungen von Flächen sind auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Parkplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen.

Für das beim Waschen von Geräten und Fahrzeugen anfallende Abwasser würde gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung ein Kombi-Versenkbecken installiert.

6.4 Förderung Biodiversität

Die Wahrnehmung, Förderung und der Ausbau der Biodiversität ist ein hochaktuelles Thema und dementsprechend unter anderem ein Eckpfeiler unserer Firmenphilosophie.

Die heutigen Hecken entlang des Fliessgewässers sind bereits jetzt standortgerecht und würden weiter so unterhalten, dass sie strukturreich und ökologisch wertvoll bleiben. Zusätzlich sollen sie die Bauten und Anlagen möglichst gut zu den benachbarten Wohnzonen kaschieren.

Allfällig mögliche ökologischen Ergänzungen und/oder Massnahmen zur weiteren Schaffung von wertvollen Lebensräumen würden für das ganze Areal laufend geprüft, wären ganz in unserem Interesse und würden unsere engagierte und pflichtbewusste Ausbildung von Berufsleuten zeitgemäss unterstützen.

6.5 Energie

Das Meteorwasser wird in den bestehenden Retentionsbecken bereits gesammelt und für die Anzucht und Kultivierung von Pflanzen und Gehölzen in den Gewächshäusern und der Baumschule genutzt. Zukünftig sollen auch Aussen-Wasserhähnen mit Regenwasser betrieben werden. Ein Grossteil des Wasserverbrauchs würde somit mit Meteorwasser abgedeckt.

Die grossen, ideal ausgerichteten Dächer der Glashäuser, können auf ihrer Westseite zukünftig mit Photovoltaik-Modulen belegt werden. Neben der beinahe gänzlichen Reduktion von Strom-Fremdbezug könnte dadurch auf eine sehr einfache und nachhaltige Art ein wertvoller Beitrag zur Gewinnung von erneuerbarer Energie geleistet werden. Das durch die Installation von Modulen teilweise wegfallende Tageslicht in den Gewächshäusern, wäre durch die Nutzung der Gebäude neu als Werkhof eines Erwerbsgartenbaus vernachlässigbar und unproblematisch.

7. Inhalte Gestaltungsplan

7.1 Ziel und Zweck

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.

Unsere vor allem regional ansässige Auftraggeber könnte weiter vom Firmensitz in Reiden mit kurzen Anfahrtswegen betreut und somit ökologisch sinnvoll bedient werden.

Die Erwin Erhart AG möchte zwingend den Firmenstandort in Reiden beibehalten und somit weiterhin wirtschaftlicher Bestandteil der Gemeinde Reiden sein und gleichzeitig Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort anbieten. Aktuell befindet sich unser Werkhof in einem Mietverhältnis auf einer Parzelle in der Dorfzone.

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

Insbesondere 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 Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplan „Gärtnerei Moosmatte“ umfasst die Parzelle Nr. 2270. Die Perimeterfläche beträgt insgesamt 5'760m².

7.2 Bauvorschriften

Art.5 Gestaltungsplanbereiche

Der Gestaltungsplan legt im Perimeter drei verschiedene Gestaltungsplanbereiche fest.

Art.9 Umzäunung, Mauern und Randbepflanzung

Mit dem Artikel 10 zur Umzäunung, Stützbauten und Randbepflanzung wird gewährleistet, dass das Areal mit einem Zaun oder partiell - wo es die Situation verlangt - einer Mauer vor unbefugtem Zutritt geschützt werden darf. Die notwendigen Sichtzonen gemäss § 90 des Strassengesetzes sind zu gewährleisten.

Um einen qualitätsvollen Übergang in den Landwirtschaftsraum zu gewährleisten, kann der Gemeinderat die teilweise Begrünung des Zaunes/Mauer verlangen. Wichtig ist, dass die Durchgängigkeit für Kleintiere (kleine Reptilien, Nagetiere, etc.) gewährleistet ist.

7.3 Gestaltung

Art.10 Gestaltungsgrundsätze

Mit den Bestimmungen zu den Gestaltungsgrundsätzen ist die qualitative und formale Gestalt der Bauten sichergestellt. Bauten und Anlagen sind bei möglichen Sanierungsprojekten bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung möglichst einheitlich zu halten, so dass eine gute Gesamtwirkung resultiert.

7.4 Umgebung

Art.12 Begrünungskonzept

Im Gestaltungsperimeter soll die bestehende strukturreiche Begrünung weiter gepflegt werden und so zur Förderung einer qualitativen und ökologisch wertvolle Biodiversität beitragen.

Die Umgebungspflanzung ist bereits jetzt strukturreich und mit standortgerechten, einheimischen Gewächsen bestockt. Die Heckengehölze entlang des Baches werden weiter in ihrem Umfang und Art erhalten und gepflegt.

Die im Plan „Gestaltungsplanbereiche und Erschliessungsplan“ sowie in den Schemaschnitten dargestellten Hecken und Pflanzflächen haben bezüglich der genauen Lage keine Verbindlichkeit. Die Hecken werden so angelegt oder weiter unterhalten, dass die Bauten und Anlagen möglichst gut kaschiert werden und ökologisch wertvoll bleiben, wobei die Zugänglichkeit des Areals jederzeit gewährleistet bleibt. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für einzelne Standorte die zu erreichende Wuchshöhe der Hecken festlegen, wenn es aus landschaftlicher Sicht angezeigt ist.

7.5 Erschliessung, Parkierung

Art.13 Erschliessung allgemein

Die Zu- und Wegfahrt für Personen- und Lastkraftwagen hat aber der Oberdorfstrasse über den bereits bestehenden Gärtnerweg zu erfolgen und wird in ihrer Art belassen.

Art.14 Mischverkehr- und Aussenlagerflächen

Die Mischverkehr- und Aussenlagerflächen dienen als Multifunktionsflächen. Sie können als Erschliessung von Parkplätzen, Lager- und Umschlagplatz für den Betrieb, Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge, Ausbildungs- und Entsorgungsflächen und temporäre Nutzungen (z. B. Kundenanlässe etc.) genutzt werden.

Art.15 Parkierung

Offene Parkplätze für Personal und Besucher sind gemäss Situationsplan möglich. Mehrere der verantwortlichen Mitarbeiter benützen für ihren Arbeitsweg das ihnen zugeteilte Betriebsfahrzeug und belasten so die zur Verfügung gestellte freie Parkfläche nicht. Betriebseigene Maschinen und Fahrzeuge werden wo mögliche in die bestehenden Gebäude geparkt.

7.6 Umwelt

Art.17 Retention

Das anfallende Meteorwasser von den Dächern der Gebäude ist zu retendieren. Bereits heute wird das Regenwasser in Becken gefasst und nach Möglichkeit für Bewässerungszwecke verwendet.

Art.18 Beleuchtung

Die Lichtverschmutzung soll auf ein Minimum reduziert werden.
Die Aussenbeleuchtung soll bedarfsgerecht - so dass die nötigen Aufgaben erledigt und die Verkehrsflächen korrekt ausgeleuchtet werden können - dimensioniert werden.
Wo mögliche werden Bewegungsmelder eingesetzt.

7.7 Versorgung

Art.19 Abwasserentsorgung

Das Gestaltungsplangebiet ist bereits heute an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. 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

Ebenso sind sämtliche Gebäude in den Gestaltungsplanbereichen A + B auf der Parzelle Nr. 2270 an das öffentliche Wasser angeschlossen.

Für die bestehende Baumschul- und Lagerplatzfläche im Gestaltungsbereich C wird gesammeltes Dachwasser-/Meteorwasser verwendet. Die Fläche wird nur bei allfälligem Frischwasserbedarf an die Wasserversorgung angeschlossen.

7.8 Schlussbestimmungen

Art. 22 Ausnahmen

Die Gemeinde kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn die wesentlichen konzeptionellen Inhalte erhalten bleiben, keine kantonalen Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art.23 Inkrafttreten

Das Bauamt der Gemeinde Reiden ist als zuständige Stelle der Gemeinde für die Genehmigung des Gestaltungsplans zuständig.

8. Würdigung Gestaltungsplan

Die Auftraggeber und die beauftragten Planer haben in Abstimmung mit den verantwortlichen Gemeinderatsmitgliedern und Ortsplanern der Gemeinde Reiden einen der Situation und den vertretbaren Bedürfnissen angemessenen Gestaltungsplan auf der Grundlage eines Konzeptes erarbeitet.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung für die Weiternutzung der bestehenden Gebäude und Anlagen ohne grosse bauliche Umbauten/Erweiterungen. Gleichzeitig würde der wirtschaftlich mögliche Verbleib und die qualitätvolle Weiterentwicklung der ortsansässigen Erwin Erhart AG ermöglicht.

Der Gemeinderat von Reiden wird aus den heute bestehenden Fakten und den beschriebenen Gründen ersucht, den Gestaltungsplan «Gärtnerei Moosmatte» zu genehmigen.