

Gebrüder Blaser Agrokulturen

Betriebliches Konzept zur Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Neubode, Ruswil



Kurzbericht

26. März 2020

Impressum

Auftraggeber:

Gebrüder Blaser Agrokulturen, Ruswil

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Jasmin Oberortner, Geografin BSc

*Abbildung Titelseite: Ansicht Neubode
(Quelle: Google Street View, 2020)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Aufgabenstellung	5
1.2 Gesetzliche Grundlagen	5
1.3 Planungsgrundlagen	5
2. Konzept	7
2.1 Betrieb	7
2.2 Bedarfnachweis	8
2.3 Angestrebte Betriebsentwicklung	8
2.4 Prüfung von Alternativstandorten	10
2.5 Erschliessung	11
3. Umsetzung Nutzungsplanung	12
3.1 Erläuterung zum Zonenplan	12
3.2 Zonenbestimmungen Speziallandwirtschaftszone	12
4. Beurteilung des Standorts nach §5 PBV	13
4.1 Ausschlusskriterien	13
4.2 Anforderungskriterien	15
4.3 Weitere Beurteilungskriterien	17
5. Fazit	17

1. Ausgangslage

1.1 Aufgabenstellung

Der Gemüsebaubetrieb der Gebrüder Blaser Agrokulturen soll in den nächsten Jahren am Standort Neubode, Ruswil um weitere Gewächshäuser erweitert werden. Die bisherige Entwicklung des bodenunabhängigen Gemüsebaus war im Sinne der inneren Aufstockung nach Art. 37 Raumplanungsverordnung (RPV) möglich. Um eine weitere Entwicklung zu ermöglichen, wird im Nutzungsplanungsverfahren eine Ausscheidung in eine Speziallandwirtschaftszone angestrebt. Eine entsprechende Umzonung wurde am 7. Oktober 2019 bei der Gemeinde Ruswil beantragt. Im Antrag wird eine aus betrieblicher Sicht optimale, langfristige Erweiterung vorgeschlagen. Die Gemeinde verlangt in ihrer Stellungnahme vom 11. November 2019 für die Beurteilung des Sachverhalts ein umfassendes Konzept. Die Gebrüder Blaser haben daraufhin den Ortsplaner damit beauftragt, ein entsprechendes Konzept auszuarbeiten. Im vorliegenden Konzept werden die betriebliche Entwicklungsabsicht detaillierter aufgezeigt und die erforderlichen Nachweise erbracht.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Raumplanungsverordnung (RPV) definiert in den Artikeln 36 und 37 die Grenze der inneren Aufstockung. Bei Garten- und Gemüsebaubetrieben besteht keine innere Aufstockung, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche mehr als 35% beträgt oder die Anbaufläche 5'000 m² übersteigt (Art. 37 RPV). Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinaus gehen, können nach Art. 16a Abs. 3 im Raumplanungsgesetz (RPG) nur innerhalb einer Speziallandwirtschaftszone bewilligt werden. Es besteht somit eine Planungspflicht. Die Planungsziele und -grundsätze des Art 1 und 3 RPG sind zu beachten.

Der Kanton Luzern regelt in §5 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) die Kriterien zur Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone.

1.3 Planungsgrundlagen

Grundlagen für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone bilden:

- Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen (rawi, 2019)
- Wegleitung zur Anwendung von Spezialzonen (rawi, 2011)
- Empfehlung zur Behandlung von Speziallandwirtschaftszonen im Rahmen der Regionalplanung und Ortsplanungen (rawi, 2003)
- Vollzugshilfe Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV, Leitgerüst Interessenabwägung (ARE et al.)

In der kantonalen «Wegleitung zur Anwendung von Spezialzonen» werden folgende Vorgaben zur Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone gemacht:

«Wichtige Leitlinien für die Zonenausscheidung bilden der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und das Konzentrationsprinzip. Die Bauten und Anlagen sollen möglichst an einem Standort zusammengefasst werden. Isolierte, ausserhalb der Bauzonen verstreute Speziallandwirtschaftszonen verletzen diese bundesrechtlichen Vorgaben; solche Zonen sind vielmehr am Siedlungsrand oder an bestehende Hofgruppen anzugliedern. Ausserdem ist dafür zu sorgen, dass die Zonenausscheidung bedarfsgerecht und regional abgestimmt erfolgt.

Gemäss einem durch das Bundesamt für Raumentwicklung erarbeiteten Leitfaden darf auf die vertiefte Prüfung von Alternativstandorten verzichtet werden, wenn gegen den vorgesehenen Standort keine offensichtlichen Interessen sprechen und sich aufgrund einschlägiger Ortskenntnisse keine anderen Standorte mit entscheidenden Vorteilen aufdrängen.»

In der «Empfehlung zur Behandlung von Speziallandwirtschaftszonen im Rahmen der Regionalplanung und Ortsplanungen» wird der Ablauf der Planung mit dazugehöriger Negativ- und Positivplanung und die dadurch zu erzielende regionale Koordination sowie Ausschlusskriterien aufgeführt. Nach heutiger Praxis¹ kann auf eine regionale Koordination (z.B. mit den Nachbargemeinden) verzichtet werden, falls aufgezeigt werden kann, dass es in der Gemeinde einen geeigneten Standort gibt.

¹ gemäss Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2011 zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2011 der Gemeinde Weggis.

2. Konzept

2.1 Betrieb

Die Gebrüder Blaser betreiben einen Gemüsebaubetrieb auf rund 33.6 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Der Betrieb umfasst Agrarflächen in den Gemeinden Ruswil und Menznau. Am Standort Neubode in Ruswil, auf den Grundstücken Nr. 756 und 1682 (siehe Abbildung 1) stehen die für die Kultivierung erforderlichen Bauten und Anlagen. Es gibt vier Wohnhäuser bzw. Bauten mit Wohnnutzung, welche durch die Betriebsleiter und deren Familien sowie den Mitarbeitenden genutzt werden. Insgesamt werden rund 20 Betten für Saisonniers bereitgestellt. Zudem werden hier sechs Gewächshäuser, mehrheitlich bodenabhängig, betrieben. Für einzelne Kulturen werden aufgrund der Gefahr von Wurzelkrankheiten hors-sol-Kulturen gepflanzt.

Die Gebrüder Blaser beliefern die Migros Luzern seit ihrer Gründung vor ca. 80 Jahre z.T. mehrmals täglich mit frischem Gemüse. Seit 48 Jahren haben sie bei der Migros einen Anbauplan, der die Artikel und die Mengen jährlich neu festlegt.

Des Weiteren haben sie diverse langjährige Abnehmer für Schnittblumen. Dies ist die Migros Zentralschweiz, die Blumenbörse (Zürich, Rothrist, Thun), Schnittflor Hägendorf und FleuraMetz (Littau, Schlieren, Landquart).



Abb. 1 Betrieb Gebrüder Blaser Agrokulturen in Neubode und Umgebung
(Luftbild: www.geo.lu.ch)

Südlich angrenzend steht die Biogasanlage der Biogas Hopösche Ruswil AG. Diese beliefert man mit Schnittabfällen.

2.2 Bedarf nachweis

Durch die geplante Erweiterung von Produktionsflächen und Ökonomiegebäuden wollen die Betreiber eine weiterhin rationelle und zeitgemässe Produktion und Aufbereitung der Produkte für die Abnehmer gewährleisten. Die Erweiterung ist erforderlich, da sie immer mehr Menge anbauen und liefern müssen, um mit dem vom Markt diktierten Preisen den Umsatz halten resp. wenn möglich steigern zu können. Sie erhoffen sich dadurch den langfristigen Erhalt der Arbeitsplätze des Betriebs (saisonal zwischen ca. 20 und 60 Personen).

2.3 Angestrebte Betriebsentwicklung

Die Gebrüder Blaser planen in den nächsten Jahren eine neue Werkstatt sowie ein neues Gewächshaus auf dem Grundstück Nr. 1682. Das Gewächshaus soll die fünf bestehenden Folientunnel ersetzen. Die bestehende Werkstatt genügt nicht mehr den Anforderungen an die grösseren Maschinen und Fahrzeuge. Am geplanten Standort müssen zwei Folientunnel weichen.

Ab 2025 sind als weiterer Ausbauschritt der Bau von weiteren Gewächshäusern in Betriebsnähe angestrebt. Nach der Prüfung von verschiedenen Standorten (vgl. Ziff. 2.4) wird der Bau nördlich der bestehenden Bauten auf dem Grundstück Nr. 756 favorisiert. Die genaueren Dimensionen und Lage wird im Konzeptplan (vgl. Abb. 2) dargestellt.



Abb. 2 Konzeptplan Betriebsentwicklung Gebrüder Blaser Agrokulturen

Die effektive Entwicklung hängt von der betriebswirtschaftlichen Entwicklung ab. Daher sind die im Zeitplan angegebenen Jahreszahlen als Hinweis auf die Etappierung und Priorisierung zu verstehen.

2.4 Prüfung von Alternativstandorten

Für den Neubau der Werkstatt und das Gewächshaus auf dem Grundstück Nr. 1680 wurde auf die Prüfung von Alternativstandorten verzichtet. Diese Bauten fügen sich in die bestehende Struktur ein. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen für diese Standorte zu erwarten.

Für den Bau von weiteren Gewächshäusern (ab 2025) kommen hingegen mehrere Orte in Frage. Grundsätzlich wird die Ansicht vertreten, dass eine Weiterentwicklung unmittelbar in der Nähe der bestehenden Hofgruppe Neubode / Hopösche erfolgen soll. Dadurch sind die betriebsinternen Abläufe optimal und es wird kein weiterer Landschaftsraum durch neue Gewächshäuser tangiert.

Es wurden drei Entwicklungsrichtungen geprüft. Nachfolgend werden die jeweiligen Vor- und Nachteile kurz erläutert:

A) Entwicklung Richtung Süden:

- Landschaftlich gute Eingliederung möglich, da der Bereich vom Siedlungsgebiet kaum sichtbar ist.
- Der Bereich ist durch die angrenzende Biogasanlage optisch bereits vorbelastet.
- Die Sonneneinstrahlung ist im Vergleich zu den anderen Standorten geringer aufgrund der Nähe zum südlich ansteigenden Schübelberg.
- Es wird erwartet, dass der Boden in dem Bereich die Qualitätskriterien für Fruchtfolgeflächen (FFF) erfüllt. Diese sind zu erhalten.
- Das Grundstück Nr. 778 ist nicht im Eigentum der Gebrüder Blaser. Der Grundeigentümer ist nicht bereit, die Fläche abzugeben (im Landtausch, Baurecht oder Verkauf).

B) Entwicklung Richtung Westen:

- Landschaftlich gute Eingliederung möglich, da der Bereich durch die bestehenden Bauten und die Hecke auf dem Grundstück Nr. 754 gut kaschiert wird.
- Es wird erwartet, dass der Boden in dem Bereich die Qualitätskriterien für Fruchtfolgeflächen (FFF) erfüllt. Diese sind zu erhalten.
- Das Grundstück Nr. 778 ist nicht im Eigentum der Gebrüder Blaser. Der Grundeigentümer ist nicht bereit, die Fläche abzugeben (im Landtausch, Baurecht oder Verkauf).

C) Entwicklung Richtung Norden:

- Der Bereich liegt im Geo-Element «Sumpf und Torfmoor» gemäss dem Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte und Elemente.
- Es wird erwartet, dass der Boden in dem Bereich die Qualitätskriterien für Fruchtfolgeflächen (FFF) nicht erfüllt.
- Das Grundstück Nr. 756 ist im Eigentum der Gebrüder Blaser.

Allen drei Varianten gemeinsam ist, dass die Bauten in der bestehenden parallelen Ausrichtung weitergeführt werden sollen / können. Dies lässt die Auswirkung auf das Landschaftsbild geringer halten. Zudem sind die drei Standorte eben, so dass kaum Terrainveränderungen nötig sind.

Aufgrund der ungünstigen Eigentümersituation im Süden und Westen sowie der absehbaren Eignung als FFF wird die Entwicklung in Richtung Norden (C) favorisiert.

2.5 Erschliessung

Wasser /
Abwasser

Die Bewässerung der Felder erfolgt durch eine betriebseigene Leitung, welche durch den Soppensee gespiesen wird. Die Liegenschaft Neubode ist nicht an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen, sondern verfügt über eine gesetzeskonforme Abwasserentsorgung (Kleinkläranlage). Es fällt kein belastetes Betriebsabwasser an. Das Wasser aus dem Waschprozess des Gemüses wird in Absetzbecken gesammelt und anschliessend via Vorfluter in den Bielbach geleitet.

Verkehr

Der Gemüsebaubetrieb erzeugt ein Verkehrsaufkommen von täglich durchschnittlich

- 7 Lieferwagen und LKW-Fahrten (betriebseigene Fahrten und Lieferanten)
 - 75% Richtung Wolhuserstrasse
 - 25% Richtung Buholzstrasse
- 23 Autofahrten durch Angestellte und Kunden
 - 70% Richtung Wolhuserstrasse
 - 30% Richtung Buholzstrasse

Es werden kaum Fahrten durch Privatkunden generiert, da die Gebrüder Blaser Agrokulturen keinen Hofladen führen. Durch den angestrebten Betriebsausbau wird keine Zunahme der Fahrtenzahl erwartet, da dieser nur qualitativer und rationeller Art ist.

Die bestehenden Erschliessungsstrassen erfüllen die Anforderungen an eine sachgerechte Erschliessung.

Parkplatz

Insgesamt befinden sich auf der Liegenschaft Neubode:

- 9 Garagen
- 18 Parkplätze + 5 Reserve
- Andockstellen LKW + Lieferwagen

Die Parkplätze werden obgleich des Ausbaus ausreichend vorhanden sein.

3. Umsetzung Nutzungsplanung

Für die Weiterentwicklung des Betriebs ist im Zonenplan eine Speziallandwirtschaftszone auszuscheiden.

3.1 Erläuterung zum Zonenplan

Basierend auf den Entwicklungsvorstellungen wird ein Vorschlag für die künftige Abgrenzung der Speziallandwirtschaftszone gemacht. Der Perimeter der Speziallandwirtschaftszone umfasst die Parzelle Nr. 1682 und einen Teilbereich der Parzelle Nr. 756. Die Wohnhäuser haben eine wesentliche Funktion und sind daher im Perimeter miteinzubeziehen. Die Fläche der Speziallandwirtschaftszone (Parzelle Nr. 1682 und Teilparzelle Nr. 756) beträgt 29'100 m².

3.2 Zonenbestimmungen Speziallandwirtschaftszone

Im Bau- und Zonenreglement sind Zonenbestimmungen für die Speziallandwirtschaftszone aufzunehmen. Folgender Vorschlag wird gemacht:

Art. 33a Speziallandwirtschaftszone

1 Die Speziallandwirtschaftszone dient dem Gemüse- und Gartenbaubetrieb, der über die innere Aufstockung nach Art. 37 Abs. 1 RPV hinausgeht.

2 In der Speziallandwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zulässig.

3 Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und an die Hofgruppe anzugliedern. Mit dem Baugesuch ist die Umgebungsgestaltung (Terrainveränderungen, Bepflanzung, befestigte Flächen etc.) sowie die Material- und Farbwahl aufzuzeigen.

4 Gewächshäuser dürfen folgende maximalen Gebäudemasse nicht überschreiten:

- a) Firsthöhe: 8.0 m
- b) Gebäudelänge: 90.0 m
- c) Gebäudebreite: 32.0 m

5 Es gelten folgende Grenzabstände:

- a) für Gewächshäuser: 3.0 m
- b) für die übrigen Bauten: 4.0 m

6 Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Speziallandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.

Empfindlichkeitsstufe: III

4. Beurteilung des Standorts nach §5 PBV

4.1 Ausschlusskriterien

Zur Beurteilung von Speziallandwirtschaftszonen sind folgende Kriterien gemäss §5 Abs. 2 und 3 PBV auszuschliessen:

Ausschlusskriterien	Beurteilung
Natur- und Landschaftsschutzzone (§5 Abs. 2a PBV)	Der Perimeter umfasst keine Natur- und Landschaftsschutzzone. Östlich angrenzend liegt eine kommunale Landschaftsschutzzone (vgl. Art. 42 BZR). Durch die Erweiterung wird der Landschaftsraum sowie die landschaftsbildprägenden Elemente in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Zudem werden keine Veränderungen an Geländeformen und Bachläufen vorgenommen.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan Ruswil
(grün schraffierte Fläche: kommunale Landschaftsschutzzone)

Ausschluss- kriterien	Beurteilung
Schützenswerte Landschaften und Naturobjekte (§5 Abs. 2b PBV)	<p>Das Vorhaben tangiert ein Torfmoor (geologisch-geomorphologisches Element) gemäss dem regionalen Inventar der Naturobjekte (INR). Zusätzlich ist der Bereich umgeben von Moränenwälle (Abstand ca. 150 m).</p> <p>Die angestrebten Bauten und Anlagen werden den bestehenden Bauten eingefügt und nehmen so auf die landschaftliche Gegebenheiten Rücksicht. Terrainveränderung oder andere baulichen Massnahmen, welche das Geo-Element nachhaltig beeinträchtigen, sind nicht vorgesehen.</p> <p>Zudem befindet sich auf der Nachbarsparzelle (20 m entfernt) ein Naturobjekt/Hecke. Nach §14 des kantonalen Waldgesetzes in Verbindung mit §136 Abs. 3 PBG müssen Gewächshäuser einen Abstand von mind. 10 m einhalten. Dies wird im Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Ansonsten tangiert der Perimeter keine schützenswerten Elemente oder Lebensräume.</p>



Abb. 4 Geo-Elemente gemäss dem Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR): rot (Sumpf und Torfmoor), grün (Mörane) (www.geo.lu.ch)

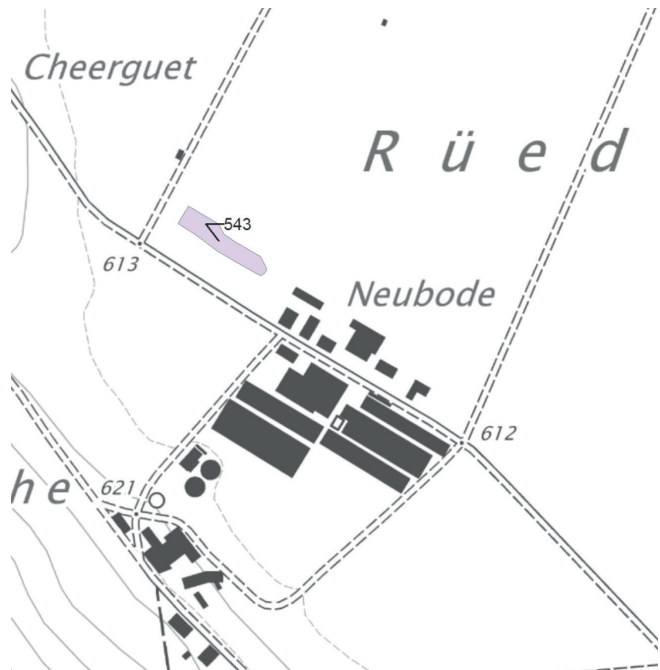


Abb. 5 Waldbestandskarte (violett: Naturobjekt/Hecke) (www.geo.lu.ch)

Ausschlusskriterien	Beurteilung
Schützenswerte Ortsbilder und Kultur-Ortsbilder und Kulturdenkmäler (§5 Abs. 2c PBV)	Im Betrachtungsraum befinden sich keine schützenswerten Ortsbilder und Kultur-Ortsbilder und Kulturdenkmäler.
Grundwasserschutz-areale und -zonen (§5 Abs. 2d PBV)	Der Perimeter tangiert keine Gewässerschutzareale bzw. -zonen.
Überwiegendes Interesse (§5 Abs. 2e PBV)	Es sind keine überwiegende Interessen bekannt, die der Umzonung in eine Speziallandwirtschaftszone entgegen stehen.

4.2 Anforderungskriterien

Anforderungskriterien	Beurteilung
Nutzungsordnung (§5 Abs. 3a PBV)	Die Zonenausscheidung liegt der angestrebten Nutzungsordnung nicht zuwider.
Erschliessung (§5 Abs. 3b PBV)	Die vorhandene Erschliessung und Infrastrukturen sind ausreichend (vgl. Ziffer 2.4). Ausbauten können darauf aufbauen und angeschlossen werden. Das Vorhaben verursacht keine Verkehrszunahme.

Infrastrukturkosten (§5 Abs. 3c PBV)	Anfallende Infrastrukturkosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Dies soll mit Abs. 6 Art. 33a im BZR der neuen Zonenbestimmungen verbindlich geregelt werden.
Geruchsbelastungen (§5 Abs. 3d PBV)	Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) zu begrenzen. Der Betrieb betreibt keine Viehwirtschaft und fördert mit dem zusätzlichen Ausbau des Gemüsebetriebs keine unzulässigen Geruchsbelastungen.
Lärmschutz (§5 Abs. 3d PBV)	In der Nähe der geplanten Bauten und Anlagen liegen keine Wohngebiete. Durch die zusätzlichen Betriebsentwicklung werden keine weiteren Lärmemissionen gefördert und widersprechen nicht den Bestimmungen der ES III (Art. 43 Lärmschutzverordnung).
Fruchtfolgefleichen FFF (§5 Abs. 3e PBV)	<p>Der Perimeter tangiert keine FFF-Kontingentsfläche (siehe Abb. 6). Ob weitere Flächen die FFF-Qualitätskriterien erfüllen, ist mittels einer bodenkundlichen Untersuchung zu prüfen. Dies geschieht im Rahmen der Revision der Ortsplanung. FFF sind grundsätzlich zu erhalten (§3 PBV). Die Beanspruchung der FFF ist prinzipiell auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Bei nachgewiesenem Interesse kann die FFF beansprucht werden. Diese Flächen sind zu kompensieren. Für landwirtschaftliche Bauprojekte ausserhalb der Bauzone gilt hinsichtlich der Kompensation von FFF eine «Bagatellgrenze» von 1'500 m².</p> <p>Der Bau von Gewächshäusern stellt im Umgang mit FFF einen Sonderfall dar. Die für dauerhafte Bauten und Anlagen beanspruchten Flächen sind von den FFF abzuziehen, da die intensive Bewirtschaftung die FFF-Qualität beeinträchtigen kann. Bei Wahrung der FFF-Qualitätskriterien können die Flächen der Gewächshäuser weiter angerechnet werden. Die Gewächshäuser müssen dazu einen intakten Unterboden von mind. 40 cm aufweisen, um innert einem Jahr eine FFF-Qualität gewährleisten zu können.</p>



Abb. 6 FFF-Kontingentsflächen (www.geo.lu.ch)

4.3 Weitere Beurteilungskriterien

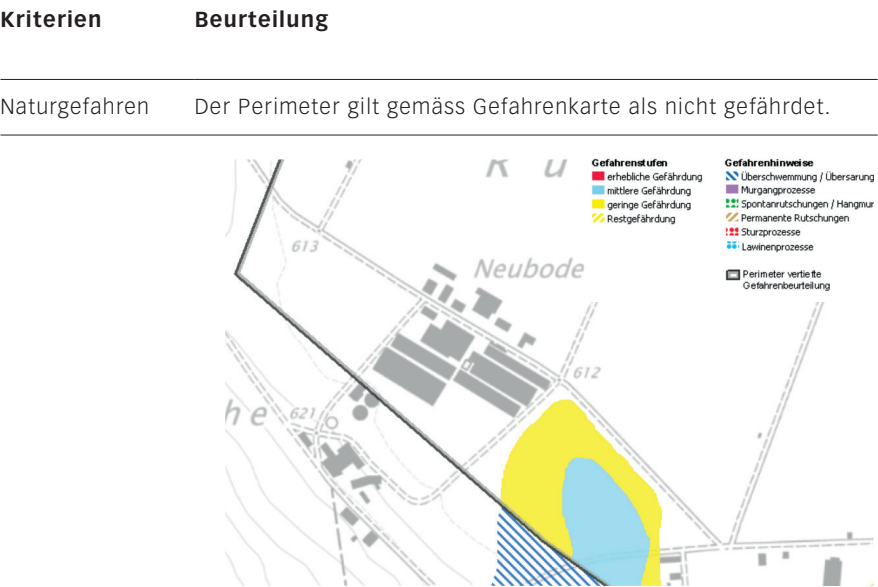


Abb. 7 Gefahrenkarte (www.geo.lu.ch)

5. Fazit

Dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und dem Konzentrationsprinzip wird entsprochen, indem der Betrieb an der bestehende Hofgruppe Neubode / Hopösche weiterentwickelt wird. Aufgrund der Lage des Betriebs abseits des Siedlungsgebiets und Erholungsgebieten sowie der untergeordneten Bedeutung der Entwicklung, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als vertretbar erachtet. Weitere negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.