

Impressum

Auftraggeber/in

Gemeinde Grosswangen

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Lukas Huber, dipl. Umwelt-Natw. ETH/SIA, Raumplaner FSU/REG A

Stand

Kantonale Vorabklärung:	Planungsbericht vom 27. März 2020 Stellungnahmen vom 17. Juni 2020 und 27. Januar 2021
Kantonale Vorprüfung:	Planungsbericht vom 28. Mai 2021 Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2021
Öffentliche Auflage:	16. August – 14. September 2021
Beschluss Gemeindeversammlung:	
Genehmigung Regierungsrat:	

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Stand der Ortsplanung	5
1.2	Absichten der Stefan Marti Garten AG	5
1.3	Absichten des Gemeinderats	6
2	BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	7
2.1	Einzonungsgesuch der Stefan Marti Garten AG	7
2.2	Kantonale Vorabklärung	7
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Öffentliche Auflage vom 16. August – 14. September 2021	8
2.5	Planungszone	8
2.6	Weitere Verfahrensschritte	8
3	ÄNDERUNG ZONENPLAN SIEDLUNG	9
4	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	10
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	10
4.2	Öffentliche Mitwirkung und deren Umsetzung	10
4.3	Kantonale und regionale Konzepte und Richtpläne	10
4.4	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	10
5	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	11
5.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	11
5.2	Siedungsleitbild und Koordinationsaufgabe R1-5 des kantonalen Richtplans	11
5.3	Bauzonkapazitäten	11
5.4	Siedlungsentwicklung nach innen	12
5.5	Sondernutzungsplanungen	12
5.6	Begründung aller Nutzungsplanänderungen	13
5.7	Bedarfsnachweis bei Einzonungen und Mehrwertausgleich	13
5.8	Kompensatorische Ein- und Auszonungen	13
5.9	Rückzonungen	13
5.10	Erhaltung der Kulturlandschaft und von Fruchtfolgeflächen	13
5.11	Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan	14
5.12	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Parkierung	14
5.13	Weilerzonen	16

5.14	Reglementsänderungen	16
6	WEITERE THEMEN	16
6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	16
6.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	16
6.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	16
6.4	Gewässerraum-Freihaltung	16
6.5	Grundwasserschutz	16
6.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	16
6.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)	17
6.8	Risikovorsorge	17
6.9	Altlasten	17
6.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung	17
6.11	Denkmalschutzobjekte	17
6.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	17
6.13	Energieplanungen	17
6.14	Verkehrsintensive Einrichtungen	18
6.15	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	18
6.16	Landumlegungen	18
6.17	Sonderzonen	18
6.18	Abbau- und Deponieprojekte	18
6.19	Weitere projektbezogene Informationen oder Abklärungen	18

Beilagen:

- Änderungsplan Zonenplan Siedlung, Erweiterung Arbeitszone Schutzmatte
- Projekt-Dossier der Stefan Marti Garten AG; Stand April 2021
- Gutachten Fruchtfolgeflächen; Vogt Planer, 21. April 2021
- Reservationsvertrag zwischen der Einfachen Gesellschaft «Bodenverbesserung Schlagmatt / Haslimatt», Kottwil und Stefan Marti Garten AG vom 22. April 2021 betreffend neu geschaffene Fruchtfolgeflächen

1 Ausgangslage

1.1 Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Grosswangen wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 beschlossen und durch den Regierungsrat mit Entscheid (RRE) Nr. 422 vom 7. April 2014 genehmigt. Seither wurden verschiedene Einzelanliegen im Rahmen von Teilrevisionen behandelt.

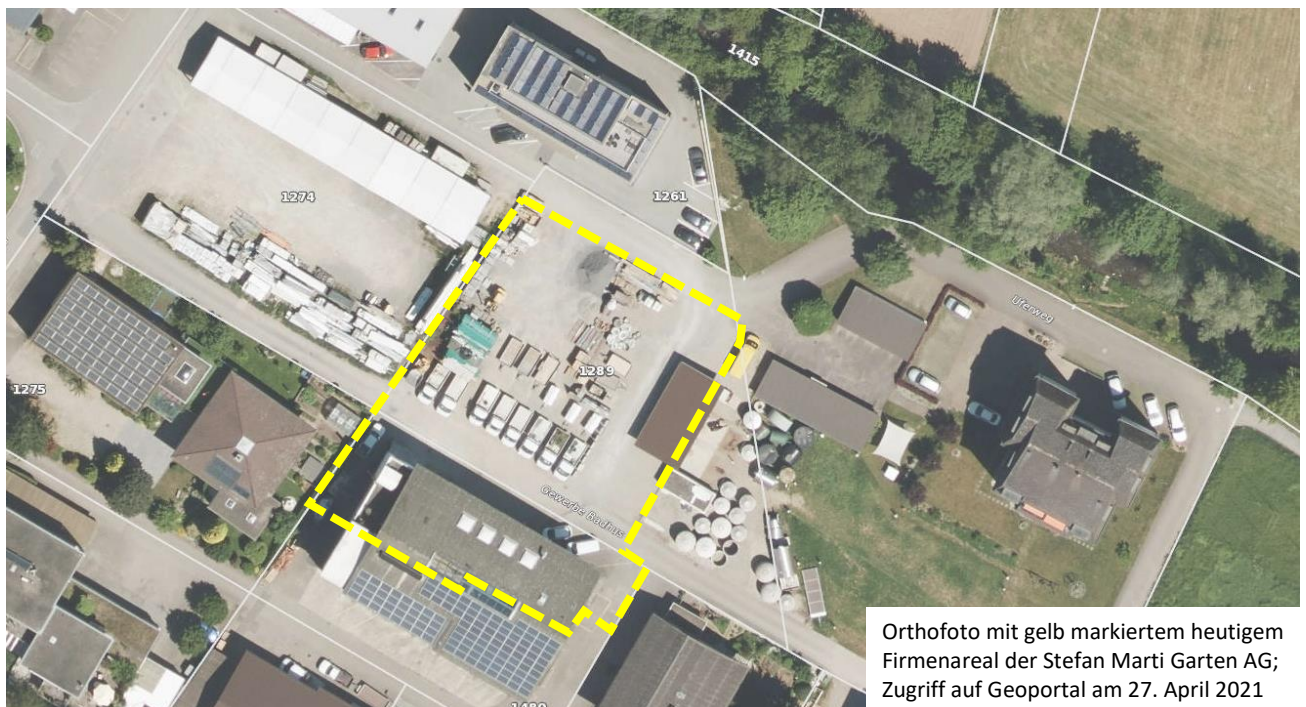
Die Arbeiten für die nächste Gesamtrevision der Ortsplanung wurden inzwischen in Angriff genommen. Aufgrund der komplexen Themen (Einführung der neuen Nutzungsmasse gemäss dem revidierten Planungs- und Baugesetz, Siedlungsentwicklung nach innen, Festlegung der Gewässerräume etc.) werden diese Arbeiten mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

1.2 Absichten der Stefan Marti Garten AG

Die Stefan Marti Garten AG hat sich vom Einmann-Gartenbaubetrieb im Jahr 1997 zu einer prosperierenden Firma mit ca. 25 Mitarbeitern, davon 6 Lernende, entwickelt. Zukünftig sollen bis zu 30 Mitarbeitende beschäftigt werden. Die Firma ist heute im Gebäude auf der Parzelle Nr. 1480, Gewerbe Badhus 12, eingemietet und nutzt einen Teil der Parzelle Nr. 1289 als Lager-, Abstell- und Parkplatz (vgl. Orthofoto 2020 unten, gelber Perimeter). Die beiden Parzellen werden aber auch von anderen Firmen genutzt.

Am heutigen Standort können die betrieblichen Bedürfnisse für Lager und Umschlag sowie zeitgemässe Räumlichkeiten nicht mehr abgedeckt werden (vgl. Fotodokumentation in der Beilage zum Bericht für die Vorabklärung vom 27. März 2020).

Der Betrieb muss sich weiter entwickeln und das Dienstleistungsangebot laufend den Kundenbedürfnissen anpassen können. So sollen zukünftig auch Gartenbauplanungen angeboten werden, wozu die Gründung einer neuen Firma geplant ist – damit eine «In House»-Planung möglich ist, müssen die Mitarbeitenden dieser Firma am gleichen Standort untergebracht werden wie jene der Stefan Marti Garten AG.



Die Stefan Marti Garten AG ist bereits seit 2014 auf der Suche nach einem geeigneten Standort für ein neues Gewerbegebäude. Nun konnte mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 553 eine Vereinbarung zum Kauf von rund 3'300 m² Land abgeschlossen werden. Voraussetzung ist die Einzonung dieser Fläche.

Das Bauprojekt ermöglicht nicht nur wirtschaftliche, sondern auch ökologisch enorme Verbesserungen im Vergleich zur heutigen Situation:

- Das neue Gewerbegebäude soll zukunftsorientiert mit erneuerbaren Energien betrieben werden, wozu die Installation einer Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach geplant ist. Sowohl die Hausinstallationen wie auch die Elektro-Fahrzeugflotte sollen mit umweltfreundlichem Solarstrom betrieben werden.
- Einige Mitarbeitende nutzen für den Arbeitsweg regelmässig das Fahrrad. Dank des geplanten Fusswegs, der von der Bushaltestelle Schutz direkt am geplanten Gewerbegebäude der Stefan Marti Garten AG vorbei führt und eine sichere Fusswegerschliessung des Gewerbegebiets ermöglicht, wird der öffentliche Verkehr für die Mitarbeitenden attraktiv.

Weitere Informationen zur Stefan Marti Garten AG und zum Bauprojekt können dem Projekt-Dossier entnommen werden.

1.3 Absichten des Gemeinderats

Der Gemeinderat begrüsst die erfolgreiche Entwicklung der Stefan Marti Garten AG. Mit der Einzonung der notwendigen Fläche im Gebiet Schutzmatte soll eine weiterhin positive Betriebsentwicklung ermöglicht werden. Aufgrund der grossen Dringlichkeit wurde die Einzonung im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision zur Vorprüfung eingereicht – die Integration in die Gesamtrevision würde das Vorhaben zu lange verzögern und die weitere Entwicklung der Stefan Marti Garten AG beeinträchtigen.

Die Erweiterung der Arbeitszone Schutzmatte zugunsten der Orgatent AG (vgl. Unterlagen für die Vorabklärung 2020) wird vorderhand hinausgeschoben, da sich die Situation der Orgatent AG im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie kurzfristig massiv verschlechtert hat. Der Gemeinderat geht jedoch davon aus, dass sich der Betrieb nach der Krise rasch erholen wird und der ursprünglich prognostizierte Einzonungsbedarf erneut zur Diskussion stehen wird. Die vorgesehene Teilfläche der Parzelle Nr. 553 angrenzend an die Parzelle Nr. 1728, die von der Orgatent AG genutzt wird, soll deshalb für eine zukünftige Betriebserweiterung freigehalten werden.

Die genannten Betriebe wie auch andere im Gewerbegebiet Badhus / Schutzmatte ansässige Firmen bieten den Einwohnern der Gemeinde Grosswangen und der Nachbargemeinden attraktive und hochwertige Arbeitsplätze. Ausserdem erzielt die Gemeinde Steuereinnahmen, die sie für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Der Gemeinderat erkennt deshalb in der Entwicklung dieser Unternehmen nicht nur ein privates, sondern auch ein öffentliches Interesse.

Auch die Eliminierung oder zumindest Verminderung von Konfliktpotenzialen zwischen Arbeits- und Wohngebieten sowie innerhalb des Gewerbegebiets Badhus stellt ein öffentliches Interesse dar. Mit der Verlagerung der Stefan Marti Garten AG und zu einem späteren Zeitpunkt der Orgatent AG in das Gebiet Schutzmatte können bestehende Lärmkonflikte gelöst und die Verkehrssicherheit im Gewerbegebiet Badhus erhöht werden (vgl. Hinweise im Planungsbericht für die kantonale Vorabklärung vom 27. März 2020). Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Strategie für die längerfristige Entwicklung des Gewerbegebiets Badhus / Schutzmatte erarbeiten und die frei werdenden, in der Nähe von Wohnbauten gelegenen Parzellen konfliktärmeren Nutzungen zuweisen.

Der Gemeinde sind mehrere Interessenten für die bisher von der Stefan Marti Garten AG gemieteten Gewerberäume auf der Parzelle Nr. 1480 und die Lagerfläche auf der Parzelle Nr. 1289 bekannt. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist jedoch offensichtlich, dass vorerst im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung die Strategie für die längerfristige Entwicklung des Gewerbegebiets Badhus / Schutzmatte zu erarbeiten ist, bevor die Nachnutzung der frei werdenden Flächen definitiv geregelt wird.

2 Bisheriger Verlauf der Ortsplanungsrevision

2.1 Einzonungsgesuch der Stefan Marti Garten AG

Die Stefan Marti Garten AG hatte wie bereits erwähnt seit 2014 nach einem geeigneten Standort für eine neue Gewerbehalle gesucht. Benötigt wird eine Bauparzelle von 3'300 – 3'400 m². Die Abklärungen zeigten, dass in der Gemeinde Grosswangen kein den Anforderungen der Firma entsprechendes Bauland verfügbar ist. Deshalb schloss die Stefan Marti Garten AG mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 553 einen Kaufrechtsvertrag ab und reichte am 2. Mai 2018 bei der Gemeinde Grosswangen ein Einzonungsgesuch ein.

2.2 Kantonale Vorabklärung

Der Gemeinderat Grosswangen nahm das Einzonungsgesuch wohlwollend zur Kenntnis. Bereits im Mai 2018 nahm Lukas Huber, Kost + Partner AG, mit Jérôme Vonarburg, Dienststelle rawi, Kontakt auf und besprach mit ihm die Rahmenbedingungen für die Erweiterung der Arbeitszone Schutzmatte. Die entsprechenden Fragen wurden in der Folge durch die Gemeinde und die Stefan Marti Garten AG beantwortet. Der Planungsbericht der Kost + Partner AG vom 27. März 2020 wurde durch den Gemeinderat mit Schreiben vom 27. April 2020 bei der Dienststelle rawi zur Vorabklärung eingereicht.

Die Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 17. Juni 2020 führte zu weiteren Abklärungen. Jérôme Vonarburg nahm mit Email vom 27. Januar 2021 erneut Stellung zu einigen wichtigen Fragen.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Im Frühling 2021 erarbeitete die Stefan Marti Garten AG ein Vorprojekt als Grundlage für eine projektbezogene Einzonung, die den Erkenntnissen der Vorabklärung Rechnung trägt. Die vorliegenden Unterlagen sind somit das Ergebnis umfassender Abklärungen und gewährleisten aus Sicht des Gemeinderats und der Kost + Partner AG eine raumplanerisch zweckmässige, auf das Bauvorhaben zugeschnittene Planung.

Mit Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2021 bestätigt das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) die Recht- und Zweckmässigkeit der Einzonung. Folgende Feststellungen im Vorprüfungsbericht sind für das weitere Verfahren relevant:

- Eine kompensatorische Auszonung ist nicht nötig, weil sie der Erweiterung eines bestehenden Betriebs dient und der Bedarf ausgewiesen ist.
- Die verschärften, seit dem 1. Januar 2021 geltenden Anforderungen betreffend Erhaltung der Kulturlandschaft werden eingehalten. Gemäss Empfehlung im Vorprüfungsbericht wird das Thema im Kap. 5.10 zusammengefasst.
- Der Erschliessungsnachweis ist erbracht. Die Realisierung des Fusswegs von der Bushaltestelle Schutz an der Kantonsstrasse bis zur Erschliessungsstrasse der Arbeitszone Schutzmatte wird ebenso begrüsst wie die vorgesehene Veloparkierung und die Infrastruktur für die Elektromobilität.
- Die Einzonung unterliegt den Bestimmungen zum Mehrwertausgleich. In diesem Zusammenhang ist durch eine Fachperson ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Entgegen der Formulierung im Vorprüfungsbericht muss dieses Gutachten nicht vor der öffentlichen Auflage, sondern bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat erstellt und durch die kantonale Verwaltung geprüft werden.

Einzelne Hinweise betreffen die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Ortsplanungskommission wird zweckmässige Lösungen erarbeiten.

Einzelne Empfehlungen betreffen auch das Bauprojekt der Stefan Marti Garten AG. Diese sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln.

2.4 Öffentliche Auflage vom 16. August – 14. September 2021

Im Sinn von § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird die Teilrevision der Ortsplanung vom **16. August – 14. September 2021** bei der Gemeindeverwaltung Grosswangen, Dorfstrasse 6d, 6022 Grosswangen, öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen auf der Webseite www.grosswangen.ch haben orientierenden Charakter.

Allen Grosswanger Haushaltungen und Firmen sowie den einspracheberechtigten externen Grundeigentümern wird eine Kurzbotschaft mit den wichtigsten Informationen zugestellt. Allfällige neue Erkenntnisse nach dem Druck dieser Kurzbotschaft werden auf der Webseite www.grosswangen.ch publiziert.

Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen gegen die Teilrevision der Ortsplanung sind bis spätestens am **14. September 2021 (Poststempel)** schriftlich und im Doppel beim Gemeinderat Grosswangen, Dorfstrasse 6d, 6022 Grosswangen, einzureichen. Die Einsprache muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Bezüglich Einsprache-Legitimation wird auf § 207 PBG verwiesen.

2.5 Planungszone

Mit der Start der öffentlichen Auflage erhält die Zonenplan-Änderung gemäss § 85 PBG die Wirkung einer Planungszone.

2.6 Weitere Verfahrensschritte

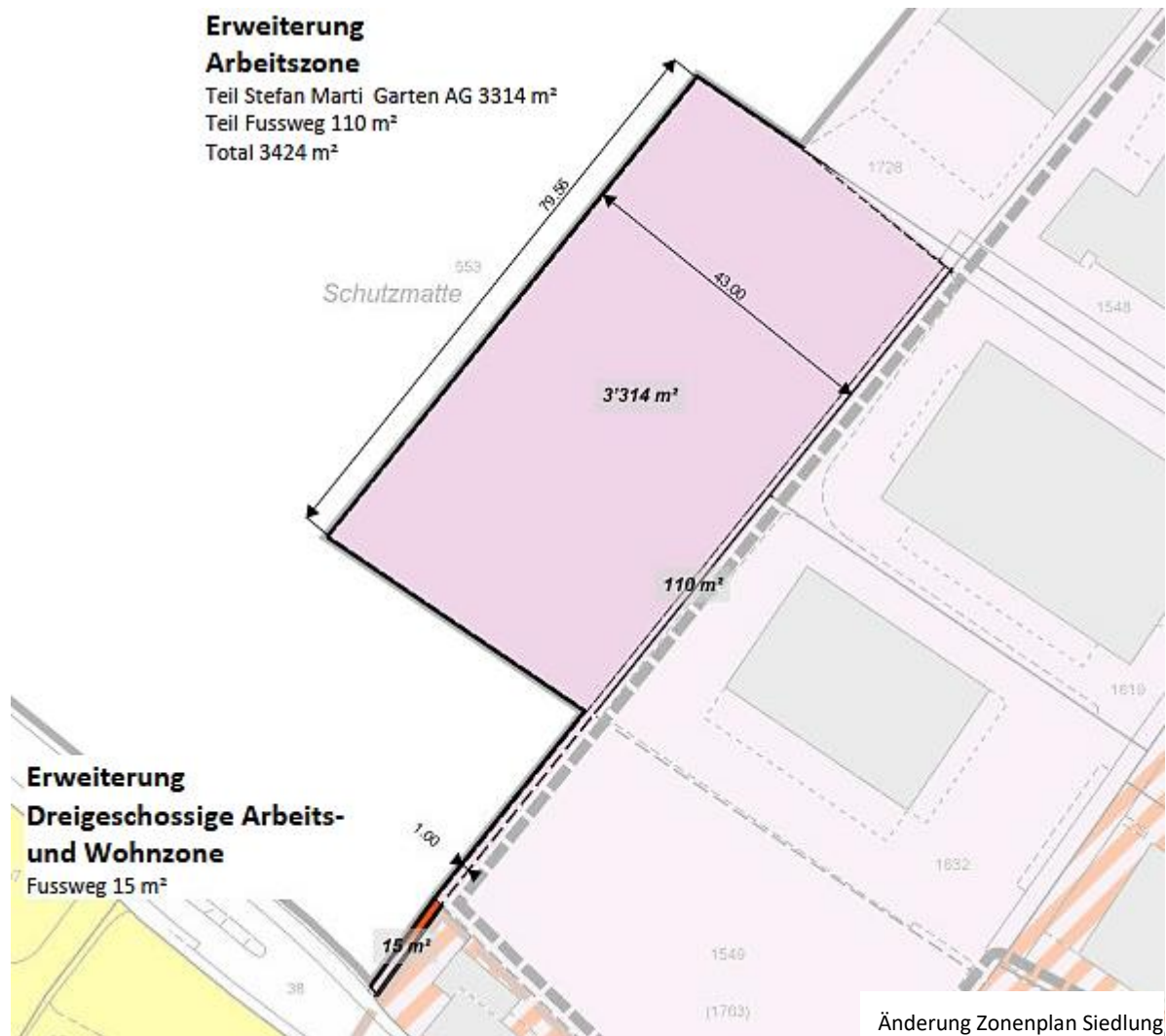
Nach Abschluss der öffentlichen Auflage prüft der Gemeinderat allfällige Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).

Die Teilrevision der Ortsplanung soll gemäss § 63 PBG den Stimmberechtigten nach Möglichkeit an der Gemeindeversammlung vom 16. November 2021 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Anschliessend wird die Zonenplan-Änderung zusammen mit den weiteren erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht (§§ 20 und 64 PBG).

3 Änderung Zonenplan Siedlung

Ab der Parzelle Nr. 553 werden total rund 3'400 m² (inkl. Fussweg) von der Reservezone in die Arbeitszone III bzw. in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone AW3 eingezont. Dabei wird ein kleiner Flächen-Anteil für den im rechtskräftigen Erschliessungsrichtplan 2006 vorgesehenen Fussweg beansprucht.

Die Eckpunkte der Zonenplan-Änderung werden im Gelände markiert, soweit sie nicht mit Parzellengrenzen oder anderen vor Ort erkennbaren Strukturen übereinstimmen.



4 Allgemeine Beurteilungskriterien

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Gemäss Art. 1 Abs. 2b^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) unterstützen die Behörden mit Massnahmen der Raumplanung die Bestrebungen, die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. Die vorliegende Planung entspricht nicht nur dieser raumplanerischen Zielsetzung, sondern auch den relevanten Planungsgrundsätzen:

- Die Einzonung wird im Sinn von Art. 3 Abs. 3a RPG an einem raumplanerisch für Arbeitsnutzungen geeigneten Standort vorgenommen.
- Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnzone Hauen gehen vom Einzonungsgebiet im Sinn von Abs. 3b keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf Wohngebiete aus. Die Verlagerung der Stefan Marti Garten AG ermöglicht sogar die Reduktion von Immissionen bei den Wohnbauten in der Arbeits- und Wohnzone Badhus.
- Dem Abs. 3c wird mit der Realisierung des im Erschliessungsrichtplan 2006 festgelegten Fussweges von der Kantonsstrasse her Rechnung getragen.

Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

4.2 Öffentliche Mitwirkung und deren Umsetzung

Der Gemeinderat informiert die Bevölkerung regelmässig im Wanger Blättli, an Gemeindeversammlungen und via Medien über aktuelle Fragen der Gemeindeentwicklung.

4.3 Kantonale und regionale Konzepte und Richtpläne

Die Arbeitszone Schutzmatte liegt weder in einem kantonalen Entwicklungsschwerpunkt noch in einem regionalen Arbeitsplatzgebiet. Die Zonenerweiterung ist deshalb gemäss der Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans (KRP) 2015 nur zulässig für die Erweiterung eines bestehenden Betriebs – diese Anforderung wie auch alle anderen in dieser Koordinationsaufgabe genannten Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Entsprechende Erläuterungen finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieses Berichts. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Planung dem KRP 2015 entspricht.

Auch die Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016 und die weiteren regionalen Planungsinstrumente enthalten keine Festlegungen, die gegen die vorliegende Planung sprechen würden.

4.4 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Gemeinde hat bereits vor der Eingabe zur Vorabklärung geprüft, ob in den bestehenden Arbeitszonen der Gemeinde verfügbare Flächen vorhanden wären, die als neuer Standort für die Stefan Marti Garten AG in Frage kommen könnten:

- Die Arbeitszone Gewerbe Mooshof ist überbaut. Für die letzte bisher noch nicht überbaute Parzelle Nr. 1754 wurde die Baubewilligung erteilt. Die Parzelle Nr. 1702 wird durch den Betrieb auf der benachbarten Parzelle Nr. 1701 als Lagerfläche genutzt und wäre überdies für die Stefan Marti Garten AG zu klein.
- In der Arbeitszone Gewerbe Badhus/Schutzmatte ist die Parzelle Nr. 1549 noch nicht überbaut. Auf der Parzelle besteht jedoch ein Baurecht – für die Baurechtsparzelle Nr. 1763 ist gemäss Kantonsblatt vom

15. Februar 2020 ein Baurecht zugunsten der Firma Marti GP AG begründet worden. Diese Parzelle ist somit nicht mehr verfügbar und dürfte demnächst überbaut werden.

Somit ist offensichtlich, dass in den bestehenden Arbeitszonen der Gemeinde keine Flächen vorhanden sind, die den betrieblichen Bedürfnissen der Stefan Marti Garten AG entsprechen.

5 Kernpunkte für die Beurteilung der Ortsplanungsrevision

5.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

Sowohl die Einwohner- wie auch die Beschäftigtenzahl der Gemeinde Grosswangen ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Gemäss den Zahlen von LUSTAT sind Industrie- und Gewerbebetriebe überdurchschnittlich stark gewachsen (zwischen 2011 und 2018 ein Plus von über 20 %), die Zahl der Betriebe (Arbeitsstätten) ist hingegen in etwa stabil geblieben. Dies belegt die guten Standortbedingungen für das Grosswanger Gewerbe und erklärt, weshalb in der Arbeitszone kein Bauland mehr verfügbar ist.

Neue Firmen sind aber nicht in grosser Zahl angesiedelt worden, was den Vorgaben des KRP 2015 entspricht. Für die Gemeinde ist es deshalb von grosser Bedeutung, die guten Rahmenbedingungen für die ortsansässigen Betriebe zu erhalten und zu optimieren. Die Einzonung zugunsten der Stefan Marti Garten AG ist in diesem Sinn als relevante Massnahme für die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Grosswangen zu beurteilen.

5.2 Siedungsleitbild und Koordinationsaufgabe R1-5 des kantonalen Richtplans

Gemäss dem Leitsatz Nr. 29 des Siedungsleitbilds 2012 will die Gemeinde Grosswangen den ortsansässigen Klein- und Mittelbetrieben die notwendigen Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Zu diesem Zweck ist im Gebiet Schutzmatte eine etappierte Erweiterung der Arbeitszone vorgesehen (vgl. Plan-Ausschnitt unten).

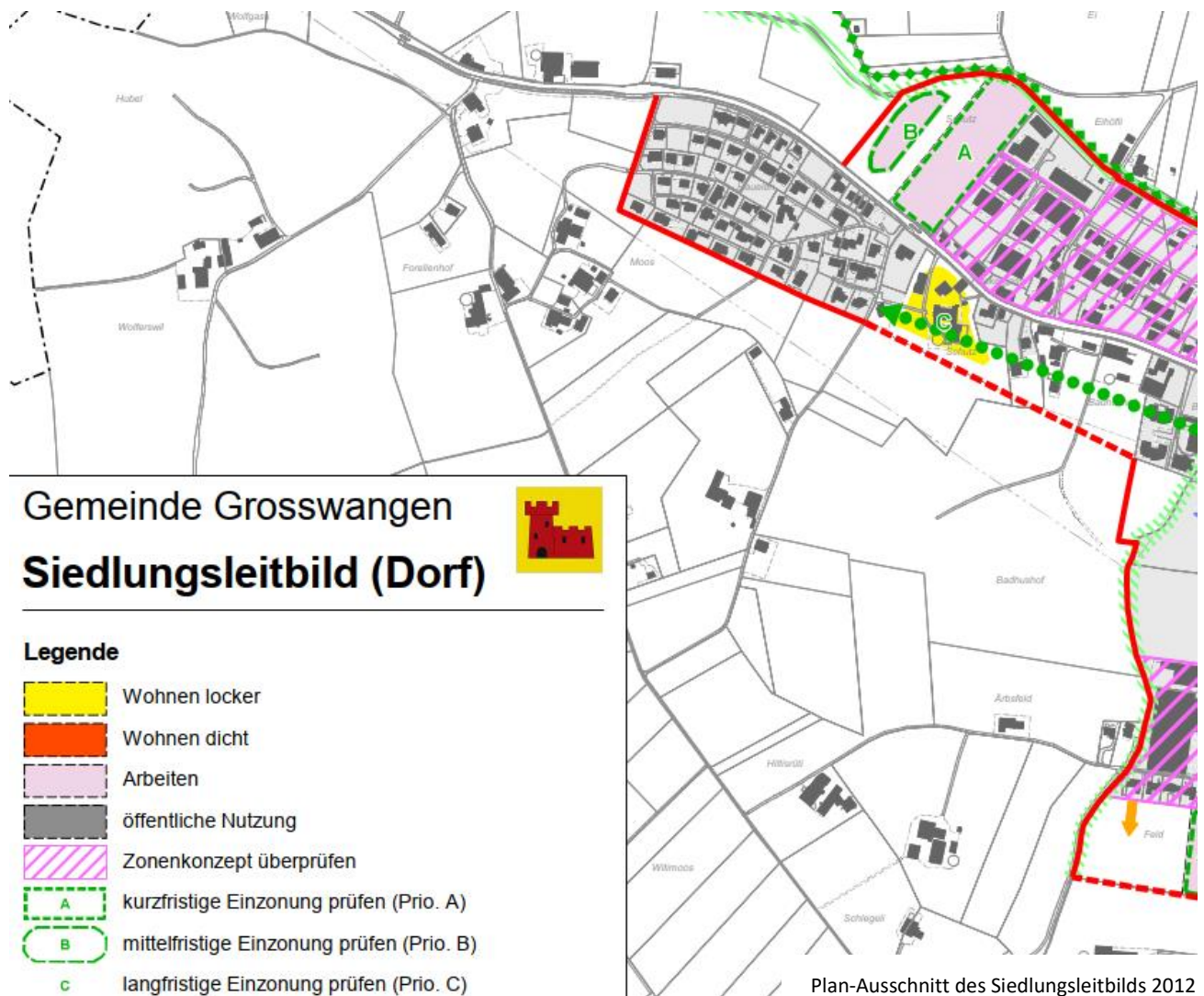
Der Eigentümer der Parzelle Nr. 553 ist weiterhin gewillt, Land an ortsansässige Firmen mit Erweiterungsbedarf zu verkaufen. Tatsächlich haben bereits mehrere in der Schutzmatte bzw. im Gewerbegebiet Badhus ansässige Firmen Interesse bekundet, ihre Betriebe dereinst in der Schutzmatte erweitern zu können. Entsprechende Gesuche werden zum entsprechenden Zeitpunkt geprüft und die Verfügbarkeit des einzuzonenden Landes mit einer Absichtserklärung des Grundeigentümers gesichert.

Im KRP 2015 ist Grosswangen der Gemeindekategorie L3 zugewiesen worden. Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 sind demnach die Arbeitszonen auf die kommunale Arbeitsplatznachfrage auszurichten.

Die vorgesehene Einzonung zugunsten der Stefan Marti Garten AG entspricht sowohl den kommunalen wie auch den kantonalen Vorgaben.

5.3 Bauzonenkapazitäten

Die Erläuterungen im Kapitel 5.1 weisen auf eine zunehmende Beschäftigten-Dichte in den bestehenden Arbeitszonen hin – die Entwicklungsrichtung stimmt somit auch aus raumplanerischer Sicht. Eine genauere Analyse ist für die vorliegende projektbezogene Einzonung nicht erforderlich, da der Bedarf offensichtlich ist.



5.4 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Potenziale für die Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung, Siedlungsqualität, Freiräume etc.) sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen und eine Strategie für deren Nutzung zu entwickeln – auch im Gewerbegebiet Badhus, wo sich mit dem Wegzug der Stefan Marti Garten AG neue Möglichkeiten eröffnen.

Für die projektbezogene Erweiterung der Arbeitszone Schutzmatte ist die Thematik insofern zu beachten, dass eine zweckmässige Siedlungsentwicklung (zum Beispiel betreffend Erschliessung) zu gewährleisten ist. Ausserdem muss das Projekt qualitativen Mindestanforderungen genügen, um die zukünftige Siedlungs- und Freiraumqualität in der Arbeitszone Schutzmatte zu gewährleisten. Das Projekt der Stefan Marti Garten AG trägt diesen Anforderungen Rechnung.

5.5 Sondernutzungsplanungen

Eine Gestaltungsplanpflicht erscheint für die vorliegende, projektbezogene Erweiterung der Arbeitszone Schutzmatte nicht zweckmässig. Die erforderlichen Qualitäten werden mit dem vorliegenden Vorprojekt der Stefan Marti Garten AG gewährleistet.

5.6 Begründung aller Nutzungsplanänderungen

Wie in den vorangehenden Kapiteln aufgezeigt kann die Stefan Marti Garten AG das benötigte Gewerbegebäude in der Gemeinde Grosswangen in keiner bestehenden Arbeitszone realisieren, weshalb die Erweiterung der Arbeitszone Schutzmatte notwendig ist. Ausserdem können mit der Verlagerung des Betriebs aus dem Gewerbe Badhus bestehende Lärmkonflikte im Gewerbe Badhus entschärft werden. Mit der Erarbeitung eines Nutzungskonzepts im Rahmen der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung können Optionen für eine konfliktärmere Entwicklung geprüft werden.

5.7 Bedarfsnachweis bei Einzonungen und Mehrwertausgleich

Der Bedarfsnachweis wird mit dem beiliegenden Projektdossier der Stefan Marti Garten AG und den Erläuterungen im Kapitel 1.2 erbracht.

Für die beantragte Einzonung wird das ordentliche Verfahren für die Mehrwertabgabe gemäss den gesetzlichen Grundlagen im Planungs- und Baugesetz sowie der entsprechenden Wegleitung durchgeführt. Dabei ist die Fläche für den geplanten öffentlichen Fussweg nicht zu berücksichtigen.

Gemäss der Auflage im Vorprüfungsbericht lässt der Gemeinderat ein Mehrwertgutachten durch eine ausgewiesene Fachperson erstellen. In Absprache mit der Dienststelle rawi wird das Gutachten bis zur Genehmigung der Einzonung durch den Regierungsrat erstellt und durch die kantonale Verwaltung geprüft.

5.8 Kompensatorische Ein- und Auszonungen

Gemäss Kap. 3.1 des Vorprüfungsberichts ist für die nicht einwohnerkapazitäts-relevante Einzonung in die Arbeitszone keine kompensatorische Auszonung nötig, weil sie der Erweiterung eines bestehenden Betriebs dient und der Bedarf ausgewiesen ist.

5.9 Rückzonungen

Keine Bemerkung

5.10 Erhaltung der Kulturlandschaft und von Fruchtfolgeflächen

Damit Kulturland einer Bauzone zugewiesen werden darf, sind die Voraussetzungen von §39a Abs. 3 PBG zu erfüllen:

- Die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans müssen eingehalten sein (vgl. Kap. 4.1 und 4.3 dieses Planungsberichts),
- die beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt (vgl. Kap. 1.2, 5.7 und 6.5 [Verzicht auf Untergeschoss aufgrund des Grundwasserschutzes]),
- es werden möglichst keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten (vgl. Kap. 6.15),
- es werden möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen (vgl. Kap. 5.4 sowie Projekt-Dossier der Stefan Marti Garten AG), und
- es wird eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist – der vorliegende Planungsbericht belegt diese Interessenabwägung.

Werden Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht, sind zusätzlich die Voraussetzungen von §39c Abs. 3 PBG zu erfüllen:

- Die Beanspruchung muss durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt sein (vgl. Kap. 1.3), und
- es werden Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen unter Inkaufnahme vertretbarer qualitativer Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten geprüft (vgl. Kap. 4.4, 5.6, 5.7 und Projekt-Dossier der Stefan Marti Garten AG).

Die Anforderungen für die Beanspruchung von Kulturland im Allgemeinen und von FFF im Besonderen sind somit erfüllt.

Markus Vogt, Vogt Planer, hat die Einzonungsfläche am 2. März 2021 kartiert und festgestellt, dass abgesehen von ca. 5 m² des geplanten Fusswegs vollumfänglich FFF beansprucht werden (vgl. Gutachten). Der FFF-Verlust ist zu kompensieren.

Die Stefan Marti Garten AG hat mit der Einfachen Gesellschaft «Bodenverbesserung Schlagmatt / Hasli-matt», Kottwil einen Reservationsvertrag für die FFF-Kompensation abgeschlossen (vgl. Beilage). Die Kompensation der durch den geplanten Fussweg beanspruchten FFF wird im weiteren Verfahren geregelt.

5.11 Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

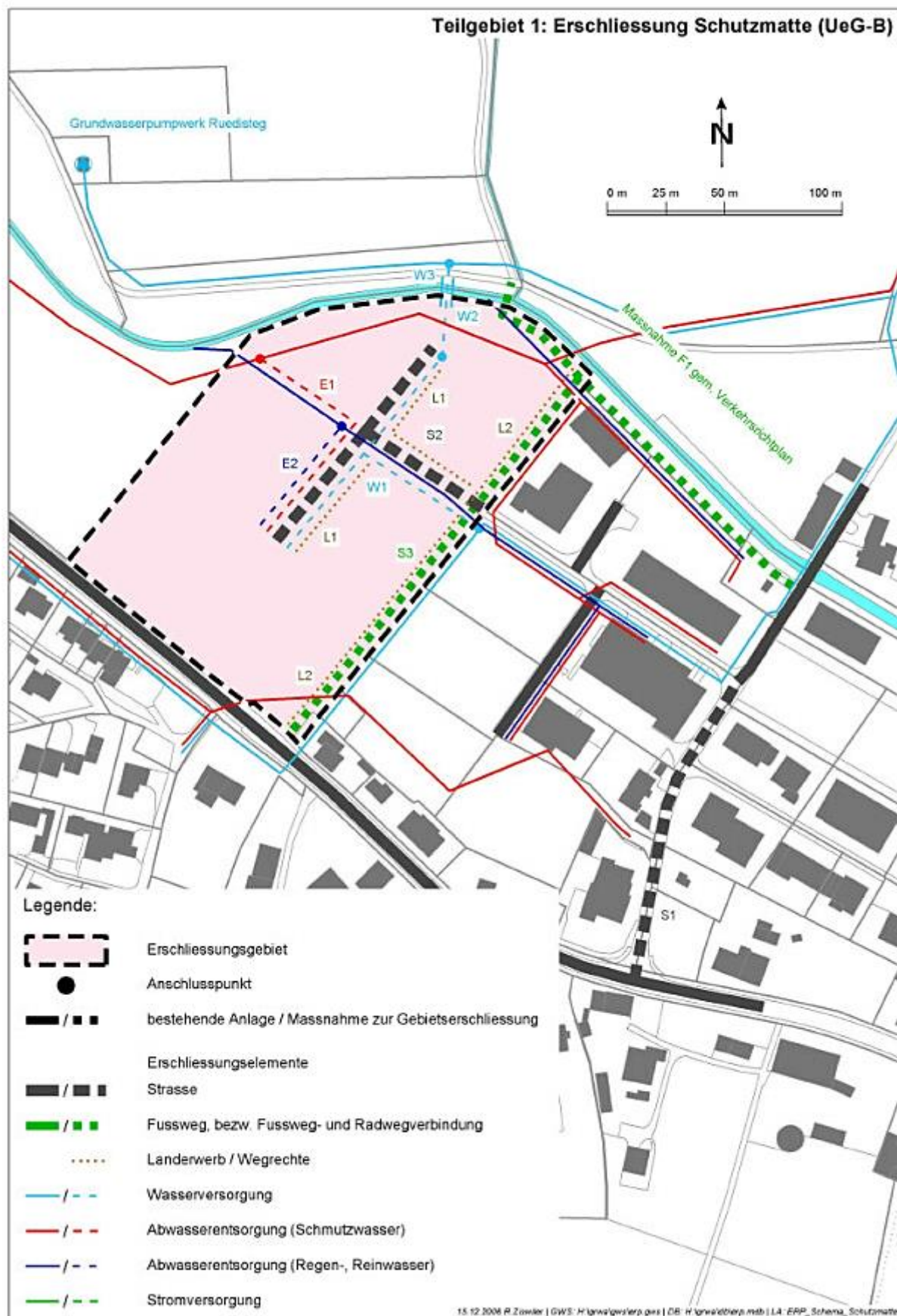
Die Erschliessung des ganzen Gebiets Schutzmatte ist bereits im Erschliessungsrichtplan 2006 aufgezeigt worden und ist nach wie vor aktuell (vgl. Teilgebietsplan auf der folgenden Seite). Bemerkungen:

- Die Strassenerschliessung ist vorhanden.
- Der geplante Fussweg von der Bushaltestelle Schutz bis zur Erschliessungstrasse wird nun realisiert.
- Das Einzonungsgebiet kann direkt an die bestehende Frischwasserleitung angeschlossen werden.
- Das Schmutzabwasser kann möglicherweise noch über die bestehende Schmutzwasserleitung in der Parzelle Nr. 1548 abgeleitet werden. Andernfalls ist eine neue Schmutzwasserleitung entlang der bestehenden Meteorwasserleitung zu bauen, wobei auf eine genügende Dimensionierung für zukünftige Erweiterungen der Arbeitszone Schutzmatte (Fläche der rechtskräftigen Reservezone) zu achten ist.
- Das Regenwasser wird retentiert und in die bestehende Meteorwasserleitung abgeleitet. Die Hinweise im Erschliessungsrichtplan betreffend die hochwassersichere Disposition der Gebäude ist zu beachten.
- Die Elektrizitätsversorgung im zu erschliessenden Gebiet bietet keine Probleme. Die CKW AG hat diesen Sachverhalt Anfang Mai 2021 gegenüber der Stefan Marti Garten AG nochmals bestätigt.

5.12 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Parkierung

Das neue Gewerbegebäude auf der Parzelle Nr. 553 ermöglicht der Stefan Marti Garten AG eine positive Entwicklung. Gemäss dem beiliegenden Projektbeschrieb sollen in den nächsten Jahren zusätzlich ca. 5 Mitarbeitende angestellt werden, was zu geringfügigem Mehrverkehr führen wird – insgesamt ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung. Denkbar ist immerhin, dass Mitarbeitende dank der nahe gelegenen und via den neuen Fussweg rasch erreichbaren Bushaltestelle vermehrt den öffentlichen Verkehr nutzen. Auch mit einer vermehrten Nutzung von (Elektro-)Fahrrädern – deshalb ist im vorliegenden Vorprojekt eine vergleichsweise grosse Fläche für die Veloparkierung vorgesehen. Dazu kommen Ladestationen für Mitarbeitende mit Elektroautos.

Wieviel Verkehr die Nachnutzung am heutigen Standort der Stefan Marti Garten AG erzeugen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, sondern hängt wesentlich von der in den Kapiteln 1.3 und 5.4 erwähnten Strategie für die Entwicklung des Gebiets Badhus / Schutzmatte ab. Die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist denn auch im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu behandeln.



Erschliessungskonzept Schutzmatte; Teilgebietsplan 1, Erschliessungsrichtplan 2006

5.13 Weilerzonen

Keine Bemerkung

5.14 Reglementsänderungen

Keine Bemerkung

6 Weitere Themen

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit

Das Bauvorhaben der Stefan Marti Garten AG benötigt keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Fragen der Siedlungsökologie sind dem Firmeninhaber jedoch persönlich ein Anliegen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

6.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Lärmemissionen lassen sich beim Be- und Entladen der Fahrzeuge sowie bei weiteren Tätigkeiten eines Gartenbaubetriebs nicht vermeiden. Während dies am heutigen Standort zu Problemen führen kann, eignet sich das Gebiet Schutzmatte wesentlich besser, so dass der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung sowohl auf dem Firmenareal wie auch in der Umgebung problemlos eingehalten werden kann.

6.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Keine Bemerkung

6.4 Gewässerraum-Freihaltung

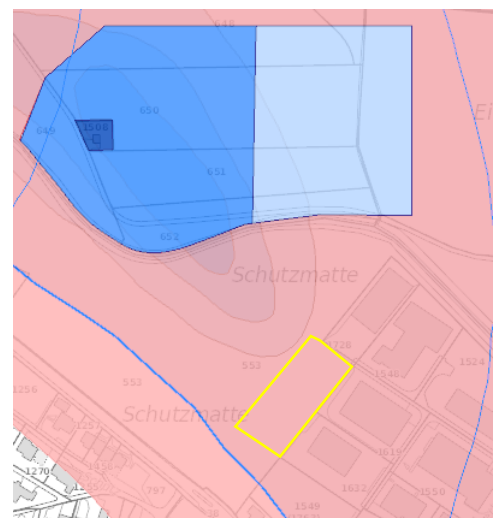
Keine Bemerkung

6.5 Grundwasserschutz

Das Einzugsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au rund 200 m oberhalb des Grundwasserpumpwerks Ruedisteg. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt ca. 1.5 m unter dem aktuellen Terrain. Die Grundwassermächtigkeit beträgt gemäss dem kantonalen Geoportal (Abfrage am 30. April 2021) maximal 5 m. Bauprojekte dürfen die Durchflusskapazität um höchstens 10 % reduzieren. Auf Untergeschosse ist deshalb in diesem Gebiet nach Möglichkeit zu verzichten.

6.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Die Einzugsfläche ist gemäss der aktuellen Gefahrenkarte geringfügig hochwassergefährdet. Der Plan «Arrondierte



Grundwasserschutzkarte mit gelb markierter Einzugsfläche; Zugriff auf Geoportal am 30. April 2021

Gefahrengebiete» gemäss Art. 42 BZR Grosswangen ist im Hinblick auf die öffentliche Auflage der vorliegenden Teilrevision auf die Einzonungsfläche zu erweitern.

Im Weiteren ist gemäss der im Geoportal einsehbaren Oberflächenabflusskarte mit Oberflächenabflüssen mit einer Höhe bis zu 10 cm zu rechnen.

Mit einer Schutzhöhe von 60 cm und Massnahmen gemäss Art. 2 der kommunalen Gefahrenschutzverordnung kann den Naturgefahren im Bauprojekt hinreichend Rechnung getragen werden.

6.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)

Keine Bemerkung

6.8 Risikovorsorge

Keine Bemerkung

6.9 Altlasten

Keine Bemerkung

6.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung

Das Einzonungsgebiet tangiert keine speziellen Landschafts- oder Naturschutzelemente. Die Siedlungsrandgestaltung wird im Rahmen der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung – im Zusammenhang mit der langfristigen Entwicklung des Gebiets Schutzmatte zu diskutieren sein.

6.11 Denkmalschutzobjekte

Keine Bemerkung

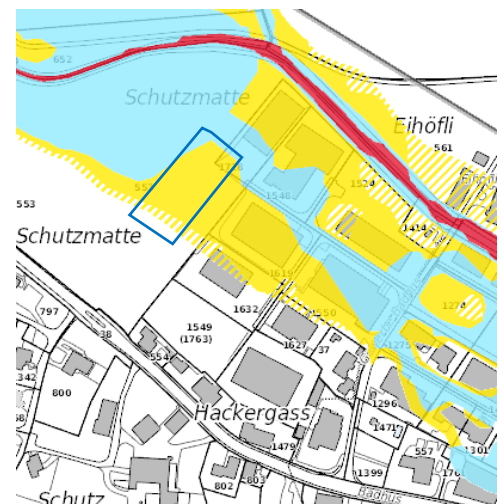
6.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen

Keine Bemerkung

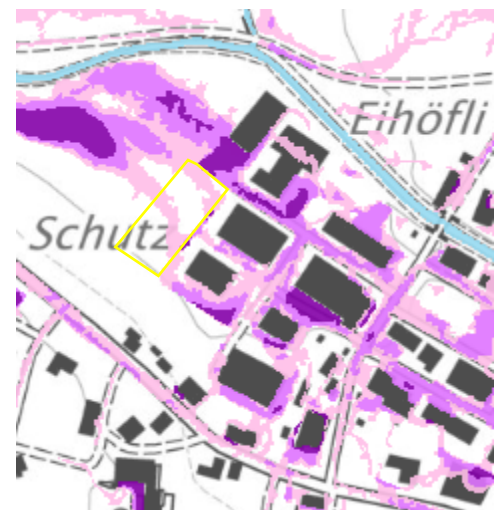
6.13 Energieplanungen

Die Stefan Marti Garten AG will auf dem geplanten Gewerbegebäude eine grosse Fotovoltaik-Anlage realisieren. Dabei soll der grösste Teil im Betrieb sowie für die Elektrofahrzeuge der Mitarbeitenden und für Geschäftsfahrzeuge genutzt werden.

Die Energiestrategie für die gesamte Gemeinde ist im Rahmen der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung zu diskutieren.



Gefahrenkarte mit blau markierter Einzonungsfläche; Zugriff auf Geoportal am 30. April 2021



Oberflächenabflusskarte mit gelb markierter Einzonungsfläche; Zugriff auf Geoportal am 30. April 2021

6.14 Verkehrsintensive Einrichtungen

Keine Bemerkung

6.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 553 hat die Einzonung und den Verkauf der heutigen Reservezone Schutzmatte seit Jahren vorgesehen. Die Einzonung hat deshalb keine relevanten Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen.

6.16 Landumlegungen

Keine Bemerkung

6.17 Sonderzonen

Keine Bemerkung

6.18 Abbau- und Deponieprojekte

Keine Bemerkung

6.19 Weitere projektbezogene Informationen oder Abklärungen

Der Eigentümer der Stefan Marti Garten AG ist gerne bereit, seinen Betrieb und das Bauprojekt vor Ort interessierten Personen und Organisationen vorzustellen und Fragen zu beantworten. Der Gemeinderat unterstützt diese Idee und beantwortet ebenfalls gerne Fragen zur Entwicklung des Gebiets Badhus / Schutzmatte.