

EINWOHNERGEMEINDE MÜNSINGEN

KONZEPT INTEGRATION LANDSCHAFT

BETREFFEND DIE ZUKÜNFTIGE BETRIEBLICHE
ENTWICKLUNG GEMÜSEBAU GUGGISBERG

WABERN, 08.08.2019

landplan AG

Seftigenstrasse 400, 3084 Wabern

Tel 031 809 19 50

info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur / Executive MBA
- Markus Steiner, dipl. Ing. FH/TU in Landschaftsarchitektur BSLA / Landschaftsökologie
- Jasmine Berchtold, Landschaftsarchitektin BSc FHO

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsanlass und Handlungsbedarf.....	4
1.1.1	Gemüsebau Guggisberg	4
1.1.2	Planungsanlass.....	5
2	Gegenstand des Konzepts	6
2.1	Zweck.....	6
2.2	Ziel und Inhalt	6
3	Landschaftsanalyse	7
3.1	Landschaftsprägende Strukturen	7
4	Konzept	8
4.1	Grundzüge der Landschaftlichen Integration.....	8
4.1.1	Raumbegrenzung neu (hart) / Raumverbund	8
4.1.2	Gestaltung Zugang Hofgruppe.....	8
4.1.3	Integrierende Grünstrukturen (weiche Raumbegrenzung).....	8
4.1.4	Hofkern / Integrierende Grünstrukturen (weiche Raumbegrenzung) / Freihalten Ansicht Hofgruppe	9
4.1.5	Verkehrsberuhigter Abschnitt innerhalb Hofgruppe	9
5	Entwicklungsstrategie	10
5.1	Grundzüge der räumlichen Entwicklung.....	10
5.1.1	Bereich Hochbauten.....	10
5.1.2	Mehrschiffhäuser Typ Espace	10
5.1.3	Treibhäuser Typ Spid.....	10
5.1.4	Freihaltebereich	10
5.1.5	Traditioneller Hofkern	11
	Abbildungsverzeichnis	12
	Anhangverzeichnis	12

1 AUSGANGSLAGE

1.1 PLANUNGSANLASS UND HANDLUNGSBEDARF

1.1.1 GEMÜSEBAU GUGGISBERG

Die Betriebsleiter Urs und Doris Guggisberg bewirtschaften einen auf Gemüse-, Beeren- Obst und Blumenanbau spezialisierten Landwirtschaftsbetrieb in Tägertschi. Auf über 30 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche werden über 50 Gemüse- und auch über 50 Blumenarten sowie Obst angebaut.



Abbildung 1 Drohnenaufnahme Gemüsebau Guggisberg, Betriebsstandort Feldmatt (2019)

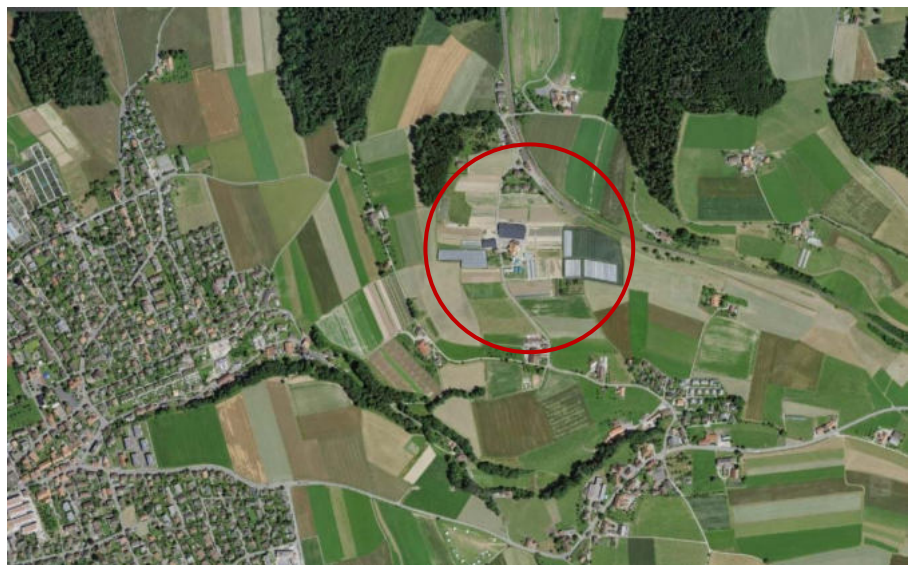


Abbildung 2 Luftbild massstabslos mit Markierung Betriebsstandort Feldmatt (Quelle: swisstopo)

Infolge der stetigen Betriebsvergrößerung und wachsenden Direktvermarktung mussten beim Betriebszentrum in der Feldmatt laufend bauliche Anpassungen vorgenommen werden. Im Jahr 2013 erhielt der Betrieb im Rahmen eines Gesamtbauentscheides die Bewilligung zur Erstellung/Anpassung verschiedener betrieblicher Bauten sowie für den Einbau einer Wohnung in das Bauernhaus. Auf dieser Grundlage wurden seither einige Bauten realisiert, unter anderem die neue Lagerhalle mit Aufenthalts- und Sanitärraum, die Folientunnel für Maschinen, der Autounterstand sowie der überdachte Waschplatz.

1.1.2 PLANUNGSANLASS

Mit der Stellungnahme des AGR vom 20. November 2018 zum Bauvorhaben „Erstellen eines Einstellraumes für Maschinen, Geräte und Paloxen“ erwägt das AGR, dass die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder dem Bauprojekt nicht zustimmt. Der OLK fehle nach wie vor ein Gesamtkonzept der Anlage.

Die OLK hält in ihrem Bericht vom 30. Oktober 2018 fest, dass bereits im Bericht vom 16. Mai 2017 auf ein fehlendes Gesamtkonzept der Anlage verwiesen wurde und führt dazu aus: «Die Neubauten stellen sich als grosse massive Hallen um das alte Wohngebäude in die Landschaft. Sie nehmen keinen Bezug zu ihrer Umgebung oder der Topografie. Das Areal wirkt unstrukturiert, unruhig und tritt nicht als Einheit auf. Bauten und Anlagen schneiden sich immer weiter unkoordiniert in die Landschaft. ... das «Gesamtkonzept» ist nicht landschaftsverträglich.»

Ferner hält die OLK Folgendes fest: «Die gestalterische Situation des Betriebes ist nicht mehr tragbar und darf sich nicht weiter ungeordnet entwickeln. Ein längerfristiges Konzept wird benötigt und ist aufzuzeigen.»

2 GEGENSTAND DES KONZEPTS

2.1 ZWECK

Das vorliegende Konzept bezweckt, auf der Grundlage einer landschaftlichen Analyse konzeptionelle Grundzüge betreffend die gesamtlandschaftliche Einbettung für den Betrieb Guggisberg aufzuzeigen. Auf dieser Grundlage wird der Entwicklungsrahmen definiert und an Hand einer räumlichen Konzeption und Strukturierung die räumliche Organisation des Betriebsstandorts Feldmatt aufgezeigt.

Das Konzept bildet die Grundlage:

- Für die Formulierung der ZPP-Vorschriften, welche im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision im Baureglement verankert werden.
- Für die Bestimmung der Bebauungsstruktur und des Bebauungsmusters als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung UeO
- Für die Formulierung der gestalterischen Anforderungen zur Anpassung des Bauvorhabens „Erstellen eines Einstellraumes für Maschinen, Geräte und Paloxen“, damit dieses in Übereinstimmung mit den konzeptionellen Vorgaben, insbesondere mit den Grossformen der Landschaft, steht. Hierzu wird auf der Grundlage des vorliegenden Konzepts ein separater Fachbericht mit den erforderlichen Anpassungen zu Handen der Bauherrschaft verfasst.

2.2 ZIEL UND INHALT

Die Ziele des vorliegenden Konzeptes umfassen:

- erkennen der landschaftlichen Besonderheiten insbesondere von landschaftsprägenden Reliefformen, Hofgruppen und prägender Strukturen auf der Grundlage einer Landschaftsanalyse.
- optimale Einpassung der erforderlichen betrieblichen Gebäudestrukturen in die landschaftlichen Grossformen.
- Stärkung des Hofensembles durch gezielte Anordnung und Strukturierung der Bauten und Anlagen.
- Formulierung von räumlichen Entwicklungsgrundsätzen für die zukünftigen betrieblichen Erweiterungen.

Das Konzept

- zeigt die räumliche Strukturierung der umgebenden Landschaft sowie die landschaftsprägenden Strukturen und Qualitäten auf.
- zeigt die gestalterischen Grundzüge und Verhaltensweisen zur landschaftlichen Integration der Gesamtanlage auf.
- definiert den Entwicklungspereimeter, die Bebauungsstruktur sowie das Bebauungsmuster, um bestmöglich auf die jeweiligen landschaftlichen Voraussetzungen und Qualitäten reagieren, resp. diese stärken zu können.

3 LANDSCHAFTSANALYSE

3.1 LANDSCHAFTSPRÄGENDE STRUKTUREN

Grundlage für das Konzept Integration Landschaft bildet die Analyse landschaftlichen Strukturen. Der Betriebsstandort Gemüsebau Guggisberg liegt nördlich von Tägertschi in leichter, gegen das Dorf abfallender südexponierter Hanglage.

Die Landschaftskammer wird gegen Norden durch den Tägerishaldewald und Tennliwald gefasst. Im südlichen Bereich bilden der Siedlungskörper von Tägertschi mit den beiden östlich gelegenen Hofgruppen eine talseitig abschliessende Linie. Der Geländekamm im westlichen Bereich schliesst die Geländekammer gegen Münsingen ab. Von dieser Nord-Süd-verlaufende Geländekante fällt das Gelände gegen Münsingen.

Die Bahnlinie hat als raumpprägendes anthropogenes Element eine stark zerschneidende wie auch landschaftsstrukturierende Wirkung und bildet dadurch zwei Subräume, welche die Geländekammer in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gliedert. Der nördliche Subraum umfasst den Bahnhof Tägertschi mit den Wohnbauten Lebacher. Gegenüber dem Betriebsstandort bildet das dazwischenliegende Kulturland eine wichtige und räumlich strukturierende Grün-Zäsur.

Die Kulturlandschaft im erweiterten Umfeld des Betriebsstandorts ist strukturiert durch integrierende Grünstrukturen in Form von Einzelbäumen, Hochstammfeldobstgärten, Baugruppen / Hecken. In Bezug auf den Betriebsstandort selbst bilden die landwirtschaftlichen Dauerkulturen im östlichen Bereich (Obstanlage, Retentionsbereich mit Beerenkulturen) wichtige Elemente der landschaftlichen Integration.

Defizite sind im Bereich des Betriebsstandorts, unter anderem auf Grund der Konkurrenz von alten und neuen Bauten, der unklaren Abgrenzungen gegenüber der Landschaft, dem exponierten Parkplatz südlich des Bauernhauses sowie der fehlenden Einbettung durch verbindende Grünstrukturen wie z.B. Bäume vorhanden.



Abbildung 3 Plan Landschaftsanalyse im Massstab 1:4'000 (siehe Anhang 1)

4 KONZEPT

4.1 GRUNDZÜGE DER LANDSCHAFTLICHEN INTEGRATION

Mit dem Konzept soll auf der Grundlage des definierten Perimeters «Entwicklung Hofgruppe» eine Grün-Zäsur zum obliegenden Landschaftsraum «la» geschaffen und neue Ökonomiebauten als Abschluss des Landschaftsraumes «lb» in Richtung Norden verstanden werden. Die Hofeingänge, sowohl von Süden als auch im Norden sollen gestalterisch geklärt und durch Bauten und Bepflanzungsmassnahmen akzentuiert werden. Mit den nachfolgenden Massnahmen sollen die Entwicklung und die Integration wie nachfolgend beschrieben erfolgen:

4.1.1 RAUMBEGRENZUNG NEU (HART) / RAUMVERBUND

Im nördlichen Bereich der Hofgruppe soll durch die kompakte Anordnung der Ökonomiebauten eine klare und harte Raumbegrenzung erfolgen. Die Bauten werden so angeordnet, dass die Zäsur in Form von durchfliessendem Kulturland (Raumverbund) zwischen den Wohnbauten und den Hallen wie auch weiter entlang dem Bahndamm gewährleistet bleibt und akzentuiert wird. Die Fassaden grenzen unmittelbar an das Kulturland an und stehen im Grünen. Die Lagerung von Materialien wie auch die nördliche Durchfahrt sind nicht zugelassen. Im Bereich des Bahndamms wird mit integrierenden Grünstrukturen im Sinne von Einzelbäumen ein Übergang zwischen der harten nördlichen Raumgrenze wie auch der gegen Osten in die offene Landschaft fließende Bahndamm geschaffen.

Wirkung: Die grosse Geländeform des Bahndammes wird als raumabschliessender Rücken der Anlage Teil der Landschaft und stärkt durch die klare Haltung den Landschaftsraum «la». Der nördliche Hofzugang wird als Tor respektive als Eingang in die Hofgruppe wahrgenommen.

4.1.2 GESTALTUNG ZUGANG HOFGRUPPE

Durch die bauliche Konzentration und Verdichtung im nördlichen Bereich wird ein klarer Zugang zur Hofgruppe geschaffen. Im südlichen Bereich erfolgt dies durch die bessere gestalterische Einbettung des bestehenden Parkplatzes sowie weiterer gestalterischer Massnahmen; insbesondere durch die Verwendung traditioneller und vorherrschender Landschaftsstrukturen wie Obstbaumreihen oder Einzelbäume.

Wirkung: Der Betriebsstandort hat zwei Adressen. Eine nördliche und rückwärtige hart ausgebildete sowie eine südliche sanft eingebettete und mittels Hochstammfeldobstbäumen gestaltete Adressierung.

4.1.3 INTEGRIERENDE GRÜNSTRUKTUREN (WEICHE RAUMBEGRENZUNG)

Der nord-süd-verlaufende Geländekamm im westlichen Bereich (überlagert mit einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet) kann mit neuen parallel laufenden Grünstrukturen verstärkt werden. Damit verbunden ist – in Abhängigkeit der Bauvorhaben – eine Minimierung der Einsehbarkeit und Abgrenzung des Betriebsstandorts gegenüber dem

Dorf Münsingen möglich. Im östlichen Bereich bildet die Obstanlage mit dem Retentionsbecken einen nachvollziehbaren Abschluss. Das Retentionsbecken liegt in einem natürlichen Ried-, Sumpfgelände und soll in seiner Wirkung als Element der räumlichen Abgrenzung des Betriebsstandorts akzentuiert werden.

4.1.4 HOFKERN / INTEGRIERENDE GRÜNSTRUKTUREN (WEICHE RAUMBEGRENZUNG) / FREIHALTEN ANSICHT HOFGRUPPE

Innerhalb der Hofgruppe ist dem Hofkern ein spezielles Augenmerk beizumessen, damit die Ablesbarkeit zwischen alten Bestandesbauten und neuen Ökonomiebauten erhalten bleibt. Damit verbunden ist die Sicherstellung der südlichen Ansicht auf die alte Hofgruppe als Kernelement und Identifikationspunkt des sich in Entwicklung befindenen Betriebsstandorts. Der Parkplatz wird mittels punktuellen Baum-, Gehölzelementen besser eingebettet.

Der Perimeter «Entwicklung Hofgruppe» wird im südlichen Bereich so begrenzt, dass eine klare räumliche Trennung zur Hofgruppe Moosmatt gewährleistet bleibt.

4.1.5 VERKEHRSBERUHIGTER ABSCHNITT INNERHALB HOFGRUPPE

Die Verdichtung der Hofgruppe erfordert Massnahmen im Bereich der Gemeindestrasse Tägertschi – Bahnhof Tägertschi. Ausgehend von Tägertschi durchzieht die Strasse bereits zwei Hofgruppen, bevor der Betriebsstandort erreicht wird. Die klaren Zugänge zum Areal helfen mit, die lokalen Verkehrsflüsse zu verlangsamen. Weitere, temporeduzierende Massnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Bahnhofstrasse sind im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung festzulegen.

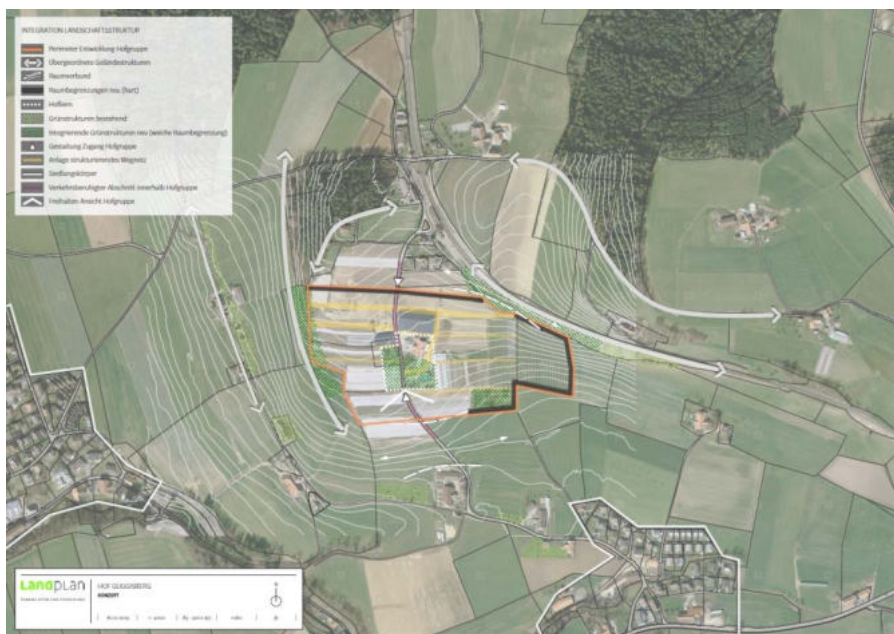


Abbildung 4 Plan Konzept im Massstab 1:4'000 (siehe Anhang 2)

5 ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

5.1 GRUNDZÜGE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

Der Plan Entwicklungsstrategie zeigt die Grundzüge der räumlichen Entwicklung innerhalb des Perimeters «Entwicklung Hofgruppe» auf. Darin abgebildet ist ein maximaler Betriebsausbau. Der Plan zeigt auf, in welchen Bereichen langfristig welche Bauten und Anlagen realisiert werden sollen. Gleichzeitig dient er als Grundlage für die Prüfung der landschaftlichen Integration gemäss Konzeptvorgaben und der Verifizierung an Hand der beiliegenden Modellvisualisierungen.

5.1.1 BEREICH HOCHBAUTEN

Im Bereich Hochbauten sind Ökonomiebauten analog dem bestehenden, nördlich des Bauernhauses gelegenen Neubaus, vorgesehen. Die Ökonomiebauten sind durch eine zentrale Erschliessungssachse erschlossen und weisen eine einheitliche Materialisierung und Bautypologie auf. Der nördliche Abschluss bildet eine Holzfassade, die Ökonomiebauten grenzen direkt an das Grünland. Erschliessungen sowie die Lagerung von Materialien sind nördlich der Fassade nicht zugelassen.

Damit die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit wie auch den Verkehrsfluss möglichst gering gehalten werden können, sind die räumliche Organisation und die betrieblichen Abläufe entsprechend zu gestalten.

5.1.2 MEHRSCIFFHÄUSER TYP ESPACE

Die Mehrschiffhäuser bilden als kompakte Einheit den Kern der zukünftigen bodenunabhängigen Produktion. Sie ordnen sich in der Höhe dem Bauernhaus wie auch der Hochbauten unter.

5.1.3 TREIBHÄUSER TYP SPID

Die Treibhäuser des Typs Spid bilden östlich der Bahnhofstrasse die unterste Schicht. In der Höhe ordnen sie sich den Mehrschiffhäusern des Typs Espace unter und bilden dadurch einen abgestuften Übergang zur angrenzenden Kulturlandschaft. Auf Grund der tendenziell exponierten Lage sind westlich der Bahnhofstrasse ausschliesslich Treibhäuser dieses Typs zugelassen.

5.1.4 FREIHALTEBEREICH

Die Freihaltebereiche bezeichnen Flächen, die vor Hochbauten sowie der Lagerung von Maschinen, Geräten, usw. freizuhalten sind. Einerseits auf Grund der landschaftlich zugewandten und exponierten Bereiche im Westen und Norden, aber auch im südlichen, dem Bauernhaus vorgelagerten Bereich.

Im unteren Freihaltebereich, östlich angrenzend an die Bahnhofstrasse, soll ein grosses, erdverlegtes Wasserreservoir errichtet werden. Das Wasserreservoir wird im Leichtbau mit Folienabdichtung gebaut. Das Wasserreservoir dient dazu, qualitativ gutes Frischwasser für die Bewässerung der Kulturen zu sammeln.

Die übrigen Flächen des Freihaltebereiches werden für die Anpflanzung von einjährigen und mehrjährigen Freilandkulturen oder als Dauergrünland genutzt.

5.1.5 TRADITIONELLER HOFKERN

Kern des Betriebsstandorts bildet die traditionelle landwirtschaftliche Gebäudegruppe. Um dieselbe ist ein Puffer vorgesehen, welcher mittels einer typischen ländlichen und landwirtschaftlichen Umgebungsgestaltung den Hofkern insgesamt stärkt. Der Bereich sieht die Erhaltung und Freihaltung des traditionellen Kerns vor.



Abbildung 5 Plan Entwicklungsstrategie im Massstab 1:4'000 (siehe Anhang 3)









ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Drohnenaufnahme Gemüsebau Guggisberg, Betriebsstandort Feldmatt (2019)	4
Abbildung 2	Lufbild massstabslos mit Markierung Betriebsstandort Feldmatt (Quelle: swisstopo)	4
Abbildung 3	Plan Landschaftsanalyse im Massstab 1:4'000 (siehe Anhang 1)	7
Abbildung 4	Plan Konzept im Massstab 1:4'000 (siehe Anhang 2).....	9
Abbildung 5	Plan Entwicklungsstrategie im Massstab 1:4'000 (siehe Anhang 3)	11

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1	Plan Landschaftsanalyse im Massstab 1:4'000
Anhang 2	Plan Konzept im Massstab 1:4'000
Anhang 3	Plan Entwicklungsstrategie im Massstab 1:4'000
Anhang 4	Plan Übersicht Kameras im Massstab 1:5'000
Anhang 5	Modellaufnahmen / Ansichten

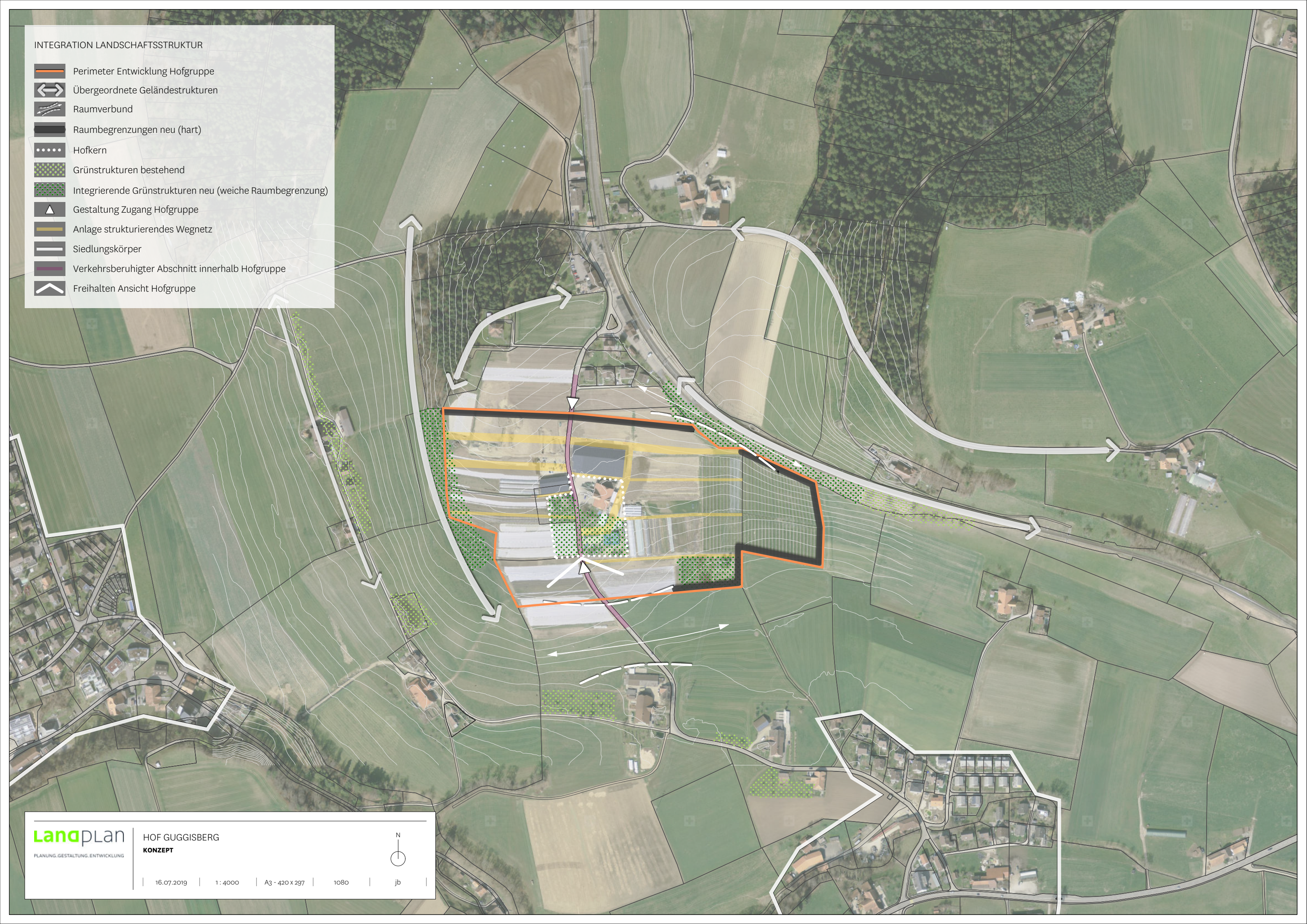
LANDSCHAFTSPRÄGENDE STRUKTUREN

-  Landschaftsprägende Hofgruppen
-  Wald / Hecken- und Gehölzstrukturen
-  Integrierende Grünstrukturen bestehend
-  Landwirtschaftliche Dauerkulturen (Grünstrukturen)
-  Raumprägende anthropogene Elemente
-  Landschaftsräume
-  Landschaftliche Subräume
-  Siedlungskörper



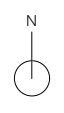
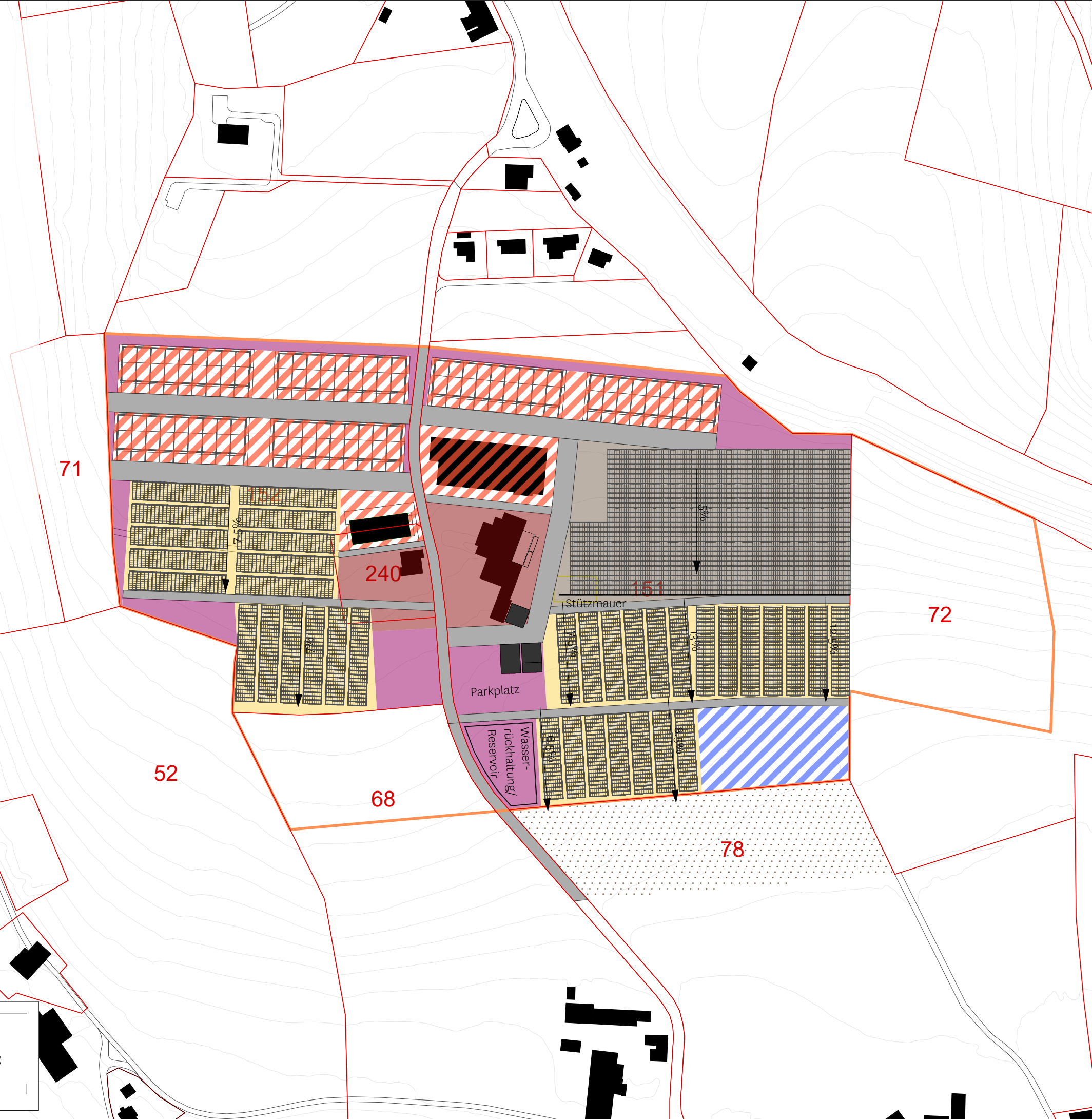
INTEGRATION LANDSCHAFTSSTRUKTUR

- Perimeter Entwicklung Hofgruppe
- Übergeordnete Geländestrukturen
- Raumverbund
- Raubegrenzungen neu (hart)
- Hofkern
- Grünstrukturen bestehend
- Integrierende Grünstrukturen neu (weiche Raumbegrenzung)
- Gestaltung Zugang Hofgruppe
- Anlage strukturierendes Wegnetz
- Siedlungskörper
- Verkehrsberuhigter Abschnitt innerhalb Hofgruppe
- Freihalten Ansicht Hofgruppe

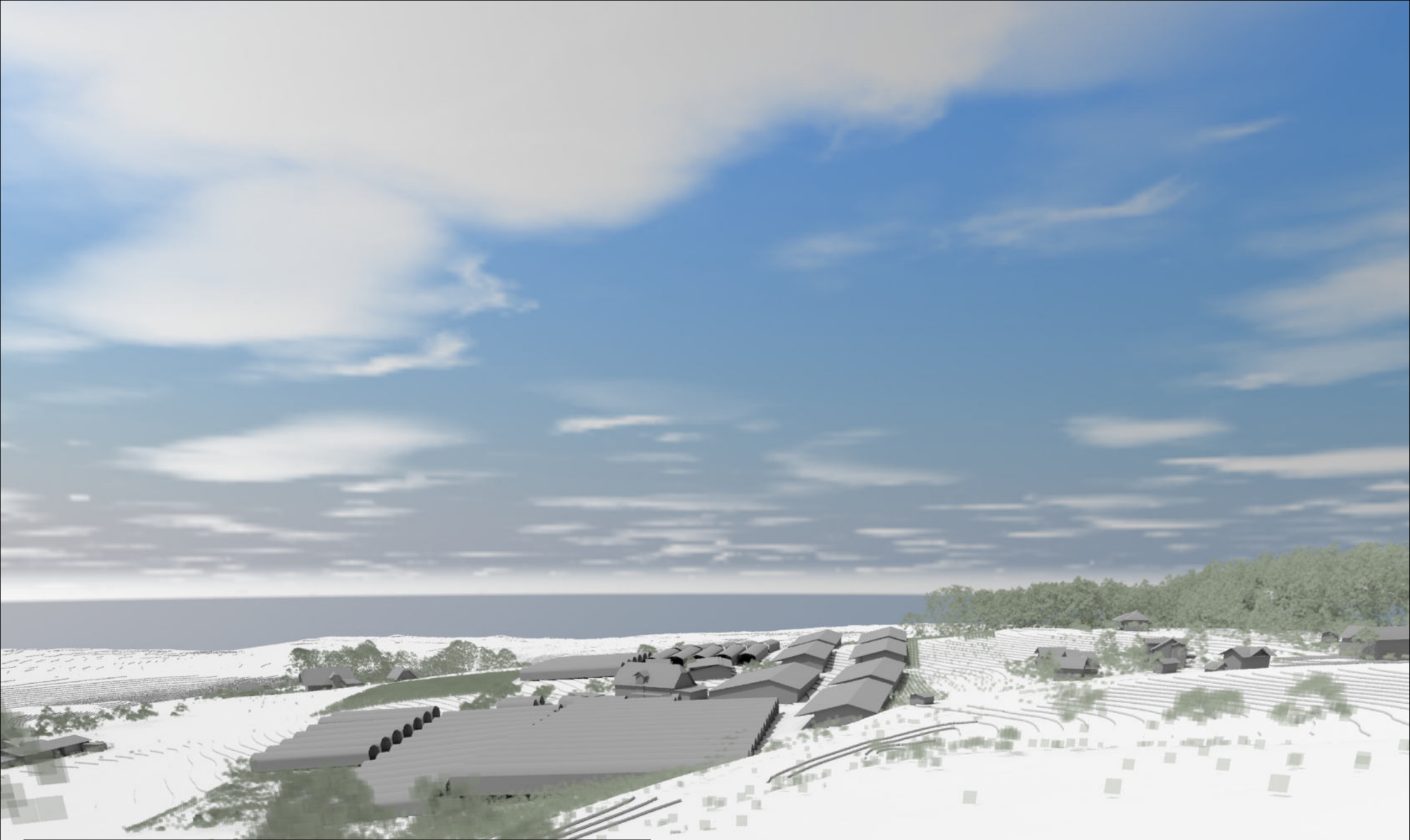


ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

- Perimeter Entwicklung Hofgruppe - Ordnung und Struktur
- Erschliessung
- Traditioneller Hofkern
- Mehrschiffhäuser Typ Espace
- Treibhäuser Typ Spid
- Bereich Hochbauten
- Retention
- Optionale Erweiterung
- Freihaltebereich

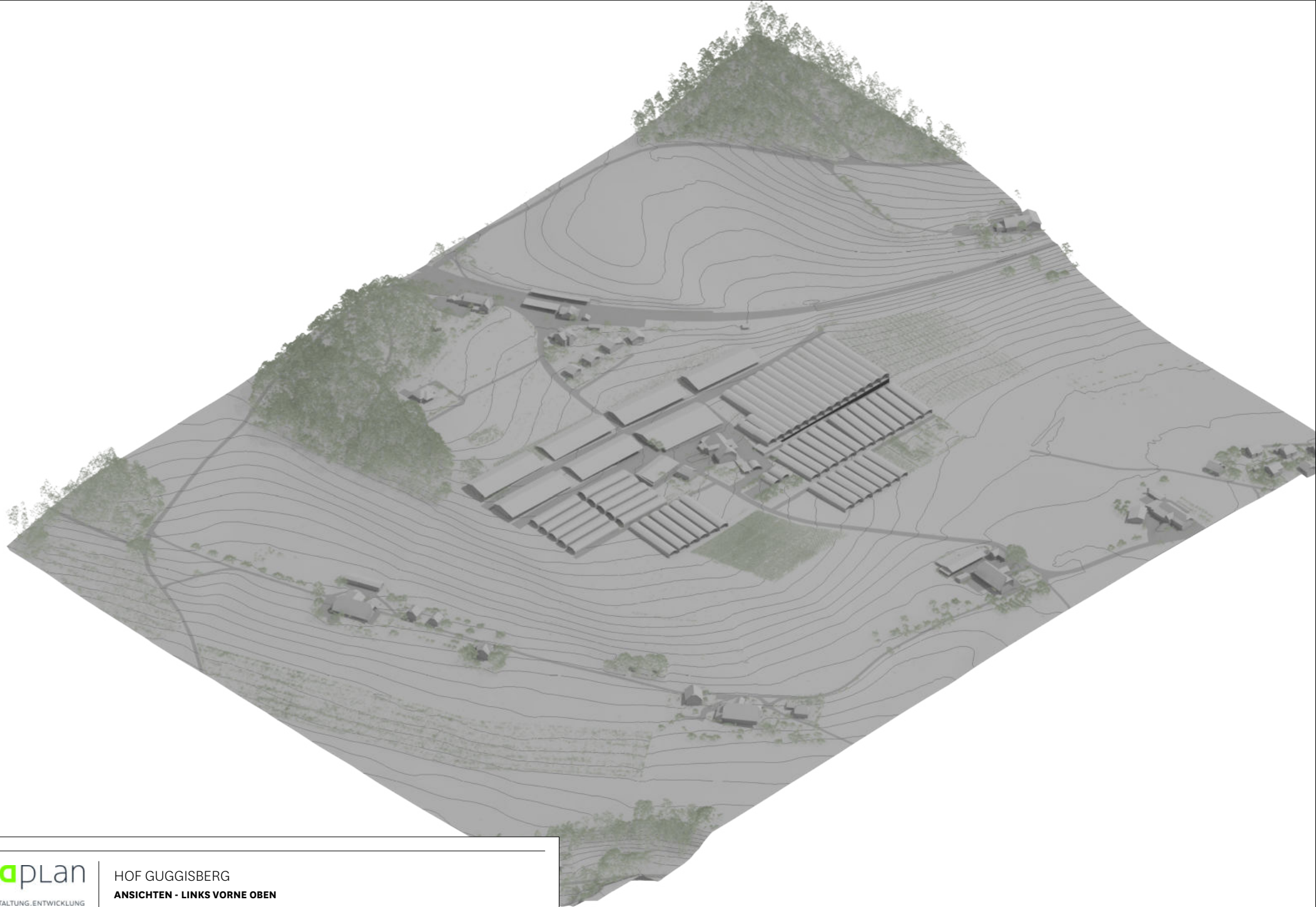


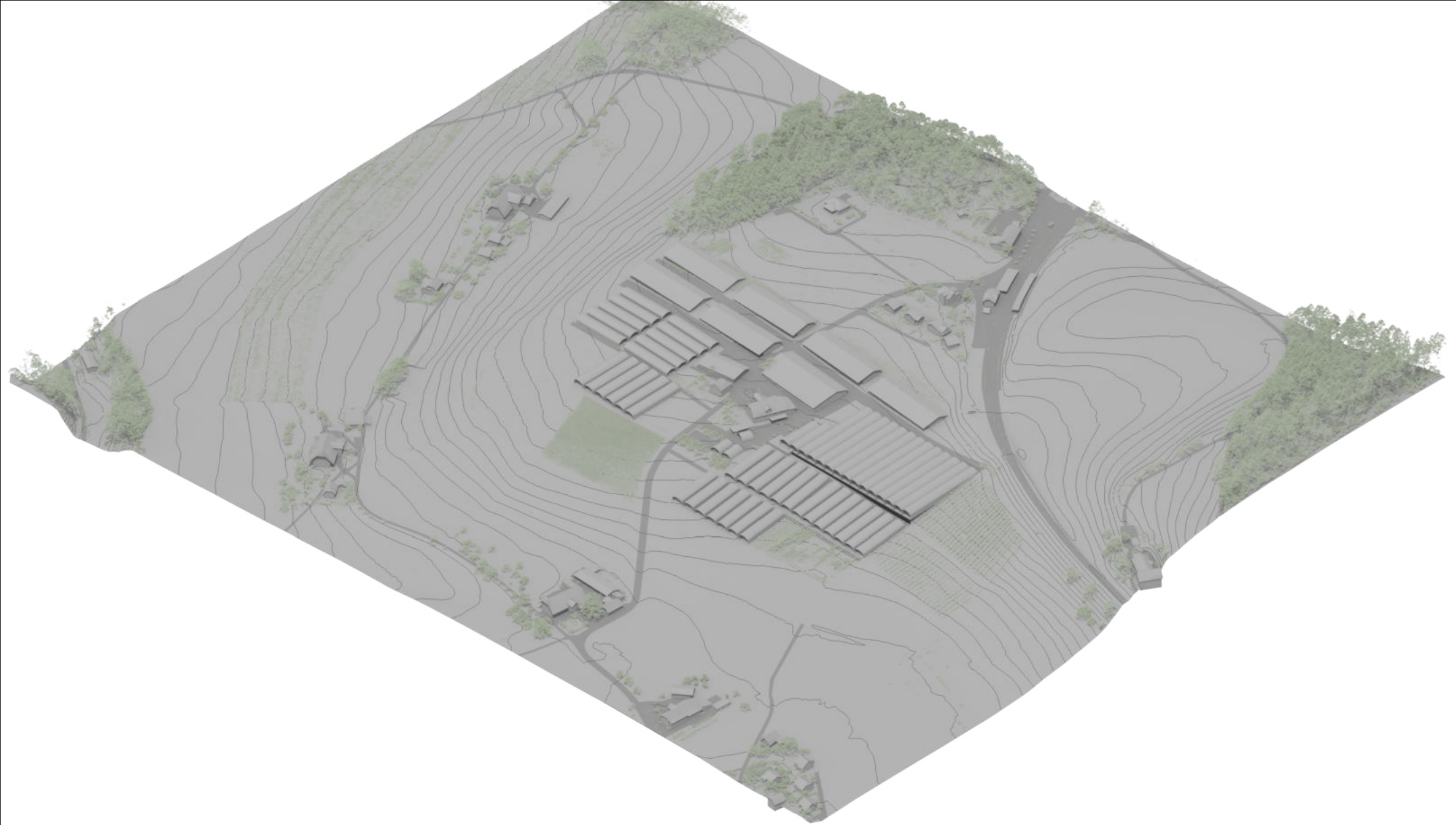














AGRARBERATUNGEN
SANTSCHI

Ortsplanungsrevision Münsingen – ZPP Feldmatt

**Erläuterungsbericht zum Bedarfsnachweis und zur Entwicklungs-
strategie des Gemüsebaubetriebes Guggisberg**

Verfasst von:

Samuel Santschi

Datum:

im August 2019

Inhaltsverzeichnis

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>2</u>
<u>1 AUSGANGSLAGE / GESCHICHTE</u>	<u>3</u>
<u>2 BETRIEBLICHE ZIELSETZUNG - ENTWICKLUNGSAUSSICHTEN - BEDARFSNACHWEIS</u>	<u>4</u>
<u>3 ERLÄUTERUNG NUTZUNGSKONZEPT (PLAN ENTWICKLUNGSSTRATEGIE)</u>	<u>5</u>
3.1 TREIBHÄUSER TYP SPID	5
3.2 MEHRSCHIFFHÄUSER TYP ESPACE	5
3.3 HOCHBAUTEN	6
3.4 TRADITIONELLER HOFKERN	6
3.5 FREIHALTEBEREICH	6
3.6 RETENTION	7
<u>4 ABSCHLIESSENDE BEMERKUNGEN</u>	<u>8</u>

1 Ausgangslage / Geschichte

Die heutigen Betriebsleiter Urs und Doris Guggisberg haben den elterlichen Landwirtschaftsbetrieb im Jahr 2000 übernommen. Seither wurde der vormals gemischtwirtschaftliche Betrieb (Milchviehhaltung, Acker- und Gemüsebau) konsequent auf Gemüse-, Beeren- Obst und Blumenanbau spezialisiert.

Bereits kurz nach der Betriebsübernahme wurde für die Direktvermarktung der Produkte an der Tägertschistrasse in Münsingen ein Hofladen eingerichtet. Dieser Hofladen fand rasch sehr grossen Zuspruch bei den Einwohnern aus Münsingen und Umgebung. Dank dem wirtschaftlichen Erfolg konnte der Betrieb laufend ausgebaut werden. Im Laufe der Jahre konnten landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung zugepachtet werden. So werden heute auf einer landw. Nutzfläche von über 30 Hektaren über 50 Gemüse- und auch über 50 Blumenarten sowie Obst angebaut. Ebenso konnte die Direktvermarktung in den betriebseigenen Hofläden weiter ausgebaut werden. Die Hofläden an den Standorten Konolfingen, Grosshöchstetten, Münsingen und Wichtrach erfreuen sich bei einer breiten Kundschaft einer grossen Beliebtheit, die Läden werden sehr gut frequentiert.

Infolge der stetigen Betriebsvergrösserung mussten beim Betriebszentrum in der Feldmatt laufend bauliche Anpassungen vorgenommen werden. Im Jahr 2013 erhielt Gemüsebau Guggisberg im Rahmen eines Gesamtbauentscheides die Bewilligung zur Erstellung/Anpassung verschiedener betrieblicher Bauten sowie für den Einbau einer Wohnung in das Bauernhaus. In der Zwischenzeit konnten einige betriebliche Bauten realisiert werden. So wurde die neue Lagerhalle mit Aufenthalts- und Sanitärraum erstellt, ebenso konnten die Folientunnel für Maschinen und der Autounterstand sowie der überdachte Waschplatz gebaut werden. Ebenfalls ein Teil der Gemüsetunnels und die Beerenanlage wurde bereits realisiert. Im Frühjahr 2018 wurde ein Gesuch für die Erstellung einer zusätzlichen Einstellhalle eingereicht. Obschon die bestehenden und die geplanten Bauten vom LANAT stets als zonenkonform und betrieblich erforderlich eingestuft wurden, verweigerte das AGR auf der Grundlage des OLK-Berichts die Genehmigung weiterer Bauten ohne die vorgängige Erarbeitung eines Gesamtkonzepts.

Das Gesamtkonzept wurde im Auftrag der landplan AG ausgearbeitet. Es zeigt neben der landschaftlichen Einbettung den Entwicklungssperimeter sowie die Bebauungsstruktur und das Bebauungsmuster auf. Ferner bildet es die Grundlage für die Formulierung der ZPP Feldmatt und die in einem nächsten Schritt auszuarbeitenden Überbauungsordnung UeO. Der vorliegende Bericht umfasst den Bedarfsnachweis und die langfristige Entwicklungsstrategie des landwirtschaftlichen Betriebs zu Handen der Behörde.

2 Betriebliche Zielsetzung – Entwicklungsaussichten - Bedarfsnachweis

Auf dem Gemüsebaubetrieb Guggisberg wird bereits heute ein Arbeitspensum von 35 Vollzeitstellen geleistet, die ZPP/UeO soll ermöglichen, dass der Betrieb Guggisberg die bestehenden Arbeitsplätze sichern kann, und dass der Betrieb weiterentwickelt werden kann.

Oberstes Ziel der Betriebsleiterfamilie ist es, der lokalen Bevölkerung hochwertiges und gesundes Gemüse in geeigneter und zeitgemässer Produktion, Portionierung und Konditionierung anzubieten. Auch das Angebot an Beeren, Obst und Blumen soll weiter ausgebaut werden. Die Betriebsgeschichte zeigt, dass Gemüsebau Guggisberg mit dieser Zielsetzung den Zeitgeist der heutigen Konsumenten genau trifft. Die Konsumenten sind gewillt lokal produzierte und aufbereitete Produkte zu kaufen. Das lokal produzierte Gemüse und Obst genießt zudem sowohl aus ernährungsphysiologischer als auch aus klimapolitischer Sicht einen hervorragenden Ruf. Dies im Gegensatz zu den tierischen Landwirtschaftsprodukten, welche mit rückläufigen Verkaufszahlen zu kämpfen haben.

Aufgrund der Markt Voraussetzungen und der damit verbundenen hervorragenden Geschäftsaussichten darf erwartet werden, dass der Gemüsebaubetrieb Guggisberg weiterhin einen Wachstumskurs verfolgen kann. Die Produktion kann einerseits gesteigert werden, indem vermehrt Kulturen in geschütztem Anbau und kontrollierter bodenunabhängiger Nährstoffversorgung angebaut werden. Zudem darf in Anbetracht des weiterhin starken Strukturwandels in der Landwirtschaft erwartet werden, dass Gemüsebau Guggisberg in Zukunft weitere Flächen für den Freilandanbau zupachten kann.

Da Gemüsebau Guggisberg die produzierten Gemüse, Beeren, Obst und Blumen immer auch selbst aufbereitet und vermarktet, führt das zu erwartende Produktionswachstum zugleich zu einem erhöhten Platzbedarf für die Lagerung und Aufbereitung der Produkte. Der Platzbedarf wird zusätzlich befeuert durch stetig höhere gesetzliche Anforderungen, sei es in der Aufbereitung der Produkte, wo z.B. in absehbarer Zukunft die ununterbrochene Kühlkette vom Lager bis in das Verkaufslokal eingehalten werden muss. Auch im Bereich des Pflanzenschutzes ergibt sich ein absehbarer zusätzlicher Platzbedarf in dem z.B. eine Wasch- und Filteranlage für die Gerätereinigung gefordert wird. Zeitgleich ist eine Entwicklung weg vom synthetischen Pflanzenschutz hin zum Einsatz von hochtechnischen, mechanischen und biologischen Pflanzenschutzsystemen im Gang. Dies erfordert wiederum zusätzlichen Einstellraum für die neuen technischen Geräte.

Gemüsebau Guggisberg ist gewillt und motiviert, diese Herausforderungen anzunehmen. Die Entwicklung soll auf der Grundlage klarer raumplanerischer Rahmenbedingungen mit hoher Planungssicherheit erfolgen. Die Realisierung soll unter Berücksichtigung der Marktbedürfnisse und gesetzlichen Anforderungen schrittweise erfolgen. Gemüsebau Guggisberg will dem Grundsatz wonach das betriebliche Wachstum vorwiegend eigenfinanziert erfolgen soll auch in Zukunft treu bleiben. Die Entwicklungsstrategie soll daher schrittweise über eine Planperiode von ca. 20 Jahren erfolgen.

Der konkrete Nachweis des Raum-, Flächenbedarfes wird mit der schrittweisen Entwicklung und Realisierung jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss den übergeordneten Bestimmungen erbracht (siehe dazu auch Fachbericht LANAT vom 10.08.2018, Kapitel Beurteilung des Vorhabens: *„Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen spezialisierten Gemüsebaubetrieb, weshalb der effektive Bedarf an Lager- und Einstellräumen aufgrund der konkreten Nutzung nachzuweisen ist.“*).

3 Erläuterung Nutzungskonzept (Plan Entwicklungsstrategie)

Gemüsebau Guggisberg beabsichtigt, die betriebliche Entwicklung langfristig auf die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion und Verarbeitung von Gemüse, Beeren und Obst sowie weiteren pflanzlichen Erzeugnissen auszurichten. Die verstärkte Ausrichtung auf die bodenunabhängige Produktion erfordert die Errichtung von Bauten, Anlagen, Infrastrukturen und Verkehrswegen im Bereich der heutigen Hofgruppe. Nachfolgend werden die vorgesehenen Bauten und Anlagen für die einzelnen Planelemente erläutert.

3.1 Treibhäuser Typ Spid

Diese Treibhäuser werden genutzt für die geschützte Produktion vielfältiger Gemüse, Beeren und Blumen. Der Anbau in diesen Treibhäusern kann sowohl bodenabhängig oder bodenunabhängig mit kontrollierter Nährstoffversorgung erfolgen.

3.2 Mehrschiffhäuser Typ Espace

Auch diese Treibhäuser werden für die Produktion von sensiblen Gemüse-, Beeren und Blumenarten in geschütztem Anbau genutzt. Die Nährstoffversorgung der Pflanzen erfolgt in der Regel bodenunabhängig mittels optimierter Steuerung über geeignete Substrate. Der stirnseitige (westseiten) Bereiche der Mehrschiffhäuser werden in der Regel mit planbefestigtem Boden versehen, damit die geernteten Produkte gleich vor Ort grobsortiert und gestapelt werden können, damit sie in für die weitere Einlagerung bzw. die weitere Verkaufsaufbereitung abtransportiert werden können. Ebenfalls die Längs- und Quergänge werden planbefestigt, damit die Ernteprodukte abgeführt werden können.

3.3 Hochbauten

Die Hochbauten sollen in Form von möglichst stützenfreien Hallen realisiert werden, damit diese multifunktional, gemäss den jeweils aktuellen Anforderungen genutzt werden können. Die multifunktionale Nutzung betrifft die Bereiche Maschinen- und Geräteeinstellraum inkl. Werkstatt, Gebindelagerung, Einlagerung von Gemüse- und Obstprodukten in kontrollierte Atmosphäre (Kühlzellen, CA-Lager), die Aufbereitung für den Verkauf (rüsten, waschen, abpacken) in den eigenen Hofläden.

Sowohl aus arbeitswirtschaftlichen wie auch aus verkehrstechnischen Gründen sollen die Arbeitskettens so ausgelegt werden, dass möglichst wenig Querungen der Bahnhofstrasse erfolgen. In der ersten Phase wird die ganze Produkteinlagerung und die Aufbereitung in den Hallen (bestehend und geplant) auf der Ostseite der Bahnhofstrasse erfolgen. Bei der dereinstigen Realisierung der Hallenbauten auf der Westseite der Bahnhofstrasse, sollen diese in einer ersten Phase vor allem für die Remisierung der Maschinen und der Geräte dienen, welche für die Bearbeitung der Freilandfelder benötigt werden. Im Endausbau würde dann die Einlagerung und Verarbeitung der gewichtsintensiven Kulturen wie Kartoffeln, Karotten und Zwiebeln erfolgen, welche von den Freilandfeldern direkt in den Bereich westlich der Bahnhofstrasse angeführt werden.

3.4 Traditioneller Hofkern

Die Wohnungen im Bauernhaus und im Stöckli werden von der Betriebsleiterfamilie und den Eltern des Betriebsleiters bewohnt, ebenfalls Angestellte des Betriebes wohnen im Bauernhaus und im Stöckli. Eine bestehende Wohnung im Stöckli wird vermietet.

Der Ökonomieteil des Bauernhauses wird für die Lagerung und Verarbeitung von Gemüse und Blumen genutzt.

3.5 Freihaltebereich

Der obere Freihaltebereich östlich angrenzend an die Bahnhofstrasse wird als Parkierungsanlage für die Fahrzeuge der Mitarbeiter genutzt.

Im unteren Freihaltebereich östlich angrenzend an die Bahnhofstrasse wird ein grosses, erdverlegtes Wasserreservoir errichtet. Das Wasserreservoir wird im Leichtbau mit Folienabdichtung gebaut. In diesem Wasserreservoir wird ausschliesslich qualitativ gutes Frischwasser für die Bewässerung der Kulturen gesammelt.

Die übrigen Flächen des Freihaltebereiches werden für die Anpflanzung von einjährigen und mehrjährigen Freilandkulturen oder als Dauergrünland genutzt.

3.6 Retention

Die Retentionsanlage wird so dimensioniert, dass diese in der Lage ist, das bei Starkregen anfallende Oberflächenwasser aufzufangen und danach kontrolliert und dosiert ablaufen zu lassen. Auch um der Rechtsverwahrung des Nachbarn Rechnung zu tragen, wird der fachmännische Unterhalt der Anlage zugesichert.

4 Abschliessende Bemerkungen

In Ergänzung zum vorliegenden Bericht wird – basierend auf dem Bedarfsnachweis – im Gestaltungskonzept der landplan AG eine räumliche Verortung der betrieblichen Entwicklungsstrategie vorgenommen. Damit wird die Grundlage für die inhaltliche und räumliche Festlegung der ZPP im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision geschaffen.

Mit der ZPP und der Überbaungsordnung kann für den Gemüsebaubetrieb Guggisberg die betriebliche und bauliche Entwicklung langfristig und unter klaren Voraussetzungen gesichert werden. Es wird somit für den prosperierenden Betrieb möglich sein, die lokale Bevölkerung mit einheimischen und gesunden Nahrungsmitteln zu versorgen. Für die Behörden kann Klarheit für die jeweiligen Baubewilligungsverfahren hergestellt werden, ihre Arbeit wird dadurch wesentlich vereinfacht.