

Gemeindehausplatz 1
Postfach
6048 Horw
www.horw.ch

Kontakt Manuela Bernasconi
Telefon 041 349 12 60
Telefax 041 349 14 85
E-Mail manuela.bernasconi@horw.ch

An die Mitglieder
des Einwohnerrates
der Gemeinde Horw

12 60

31. Januar 2013 G1.04.04

Schriftliche Beantwortung Interpellation Nr. 617/2012 von Thomas Zemp, CVP: Beurteilung Zonenkonformität

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27. Dezember 2012 ist von Thomas Zemp, CVP, folgende Interpellation eingereicht worden:

"Die Landwirtschaftszone im Gebiet Oberwil betreffend, liegt aktuell ein Baugesuch auf, welches die Umnutzung des Dachgeschosses eines Gärtnergebäudes in eine Wohnung verlangt.

Da bereits in den vergangenen Jahren vom gleichen Gärtnerbetrieb diverse andere Baugesuche gestellt wurden und auch eine stetige Bautätigkeit festzustellen ist, bitte ich den Gemeinderat folgende Fragen zu beantworten:

1. Ist der dort ansässige Betrieb in der heutigen Form zonenkonform? Wie gross ist der Anteil Produktion (bodenabhängig und bodenunabhängig)? Wie gross ist der Anteil der tierischen Produktion im Verhältnis zur pflanzlichen Produktion? Wie gross ist der Anteil Verarbeitung? Wie gross ist der Anteil Handel?
2. Wurden und werden bei der Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für den Betrieb auch andere Betriebsteile (inkl. Gebäude) in andern Gemeinden mitberücksichtigt? Wenn ja, welche und wie? Wenn nein, warum nicht?
3. Wie viel Wohnraum ist heute bereits realisiert? Anzahl Wohneinheiten und Flächen? Durch wen wird der Wohnraum genutzt?
4. Wurden sämtliche heute bestehenden Gebäude ordnungsgemäss bewilligt?
5. Wurden die an der Zufahrtsstrasse in den letzten Jahren scheinbar „schleichend“ vorgenommenen Veränderungen bewilligt? Einfahrt Kastanienbaumstrasse? Strassenverbreiterung? Parkplatzerstellung?
6. Sind dem Gemeinderat die heutigen Zu- und Wegfahrten von Last- und Lieferwagen mengenmässig bekannt und wie beurteilt er die Zonenkonformität dieser zum Teil schweizweiten An- und Auslieferung von Handelsgütern?"

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass der Kanton für die Beurteilung der Zonenkonformität eines Betriebes nach Raumplanungsgesetz (RPG) allein und abschliessend zuständig ist. (Art. 25, Abs. 2 RPG). Aufgabe der Gemeinde ist die Beurteilung der Eingliederung und die Baukontrolle.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2012 an die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation haben wir beantragt, das Baugesuch abzuweisen, da einerseits Wohnraum für den Betriebsinhaber vorhanden ist und andererseits die Umnutzung eines für den Aufenthalt des Personals bewilligten Raums innert Kürze zu einer weiteren baulichen Erweiterung

rung führen dürfte. Das Wohnen von Personal auf dem Gärtnereibetrieb wird von uns nicht als notwendig erachtet. Falls aber ein gesetzmässiger Anspruch auf den Wohnraum bestehen würde, wäre dieser zumindest integriert in die bestehende Wohnbaute zu realisieren.

Die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation hat unsere Beurteilung geteilt und mit Schreiben vom 8. Januar 2013 den Gesuchsteller informiert, dass das Gesuch nicht bewilligt werden könne. Der Gesuchsteller, Herr Emanuel Zimmermann, hat am 24. Januar 2013 erklärt, dass er einen beschwerdefähigen Entscheid wünscht und gleichzeitig die schriftlichen Stellungnahmen zu den beiden Einsprachen eingereicht.

Zu 1. Ist der dort ansässige Betrieb in der heutigen Form zonenkonform? Wie gross ist der Anteil Produktion (bodenabhängig und bodenunabhängig)? Wie gross ist der Anteil der tierischen Produktion im Verhältnis zur pflanzlichen Produktion? Wie gross ist der Anteil Verarbeitung? Wie gross ist der Anteil Handel?

Zonenkonformität

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Horw liegt der Gärtnereibetrieb ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Die Landwirtschaftszone ist mit einer Landschaftsschutzzone (Art. 24 Bau- und Zonenreglement, BZR) überlagert. Gemäss § 182 Planungs- und Baugesetz (PBG) und § 58 Planungs- und Bauverordnung (PBV) entscheidet die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation über alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, ob diese zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmenbewilligung gemäss §§ 180 und 181 PBG erteilt werden kann. Die Gemeinde ist zuständig für die Beurteilung der Einhaltung der Bauvorschriften und die Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sowie die umfassende Koordination bei der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens.

Der Gärtnereibetrieb von Herrn Zimmermann ist gemäss den in der Vergangenheit gefällten Entscheiden der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), welche dazu auch die Stellungnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) einholt, zonenkonform. Ebenso wurden die bis heute auf dem Betriebsareal bewilligten Bauten und Anlagen als zonenkonform im Sinne von Art. 16a Abs.1 RPG in Verbindung mit Art. 34 RPV beurteilt.

Zulässigkeit von bodenunabhängiger Produktion

Die Errichtung von Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüsebau und den produzierenden Gartenbau gelten als zonenkonform, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 % der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs, jedenfalls aber 5'000 m², nicht übersteigt. Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht oder ein künstliches Klima geschaffen wird. Der Anteil der bodenunabhängig bewirtschaftenden Fläche beträgt ca. 7.5% (oder 1'284 m²) der gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs.

Tierische Produktion

Auf dem Betrieb werden keine tierischen Produkte erzeugt.

Anteil Verarbeitung und Handel

Gemäss Angaben von Herrn Emanuel Zimmermann im Schreiben vom 27. April 2011 werden 75 % der im Betrieb verarbeiteten Waren auch dort produziert. Der Rest wird auswärts durch den Eigentümer an anderen Standorten produziert oder von Drittproduzenten dazugekauft. Nicht Gegenstand dieser Betrachtungen sind Gebinde und Verpackungen.

- Zu 2. Wurden und werden bei der Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für den Betrieb auch andere Betriebsteile (inkl. Gebäude) in andern Gemeinden mitberücksichtigt? Wenn ja, welche und wie? Wenn nein, warum nicht?
Ja, die auswärtige Produktion des Gesuchstellers wird ebenfalls als zonenkonforme bodenabhängige Produktion gewertet. Herr Zimmermann deklarierte am 27. April 2011 das Verhältnis von standortgezogenen und zugeführten Pflanzen wie folgt:

Schnittblumenproduktion:

Horw 75.85 %, Kriens 4.00 %, St. Erhard 13.72 %, andere 2.50 %, Zukauf 3.93 %

Warenwert:

Horw 87.00 %, Kriens 3.50 %, St. Erhard 5.50 %, andere 4.00 %

- Zu 3. Wie viel Wohnraum ist heute bereits realisiert? Anzahl Wohneinheiten und Flächen? Durch wen wird der Wohnraum genutzt?

Wohnraum heute realisiert, Nutzung durch Betriebsinhaber:

Wohnhaus Betriebsinhaber GVL-Nr. 2412, Parzelle Nr. 2706

Kellergeschoss (nicht angerechnet)	00.00 m2
Obergeschoss	75.70 m2
Dachgeschoss	<u>65.60 m2</u>
Total	<u>141.30 m2</u>

- Zu 4. Wurden sämtliche heute bestehenden Gebäude ordnungsgemäss bewilligt?

Ja.

- Zu 5. Wurden die an der Zufahrtsstrasse in den letzten Jahren scheinbar „schleichend“ vorgenommenen Veränderungen bewilligt? Einfahrt Kastanienbaumstrasse? Strassenverbreiterung? Parkplatzerstellung?

Nein.

- Zu 6. Sind dem Gemeinderat die heutigen Zu- und Wegfahrten von Last- und Lieferwagen mengenmässig bekannt und wie beurteilt er die Zonenkonformität dieser zum Teil schweizweiten An- und Auslieferung von Handelsgütern?

Herr Zimmermann hat dazu mit Schreiben vom 27. April 2011 wie folgt Stellung genommen:

In der Nacht werden lediglich die Frischprodukte (Schnittblumen) aufgeladen und zu den Kunden transportiert. Es werden keine lärmverursachenden Tätigkeiten ausgeführt.

Zu- und Wegtransporte von Erzeugnissen der Landwirtschafts- und Gärtnereibetriebe sind wirtschaftlich erforderlich und nicht zu beanstanden. Emissionen sind im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. (Art. 11 Abs. 2 Umweltschutzgesetz, USG)

Freundliche Grüsse

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber