

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Baudepartement Horw
Gemeindehausplatz 1
6048 Horw

Zustellung per E-Mail

Luzern, 24. September 2020

2018-3350, Baugesuch ABZ

Gesuchsteller/in	André Fallegger, Im Bründli, 6037 Root
Gegenstand	Events (tagsüber) im bestehenden Gewächshaus / Umbau Büro- und Ökonomiegebäude
Gemeinde	Horw
Grundstück-Nr.	177
Koordinaten	2667330 / 1208040

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. August 2018 ist bei uns das oben erwähnte Bauprojekt zur Beurteilung innerhalb der kantonalen Verwaltung eingegangen. Nach der Prüfung der Unterlagen können wir folgenden Zwischenbericht abgeben:

A Ausgangslage

Das vorliegende Bauprojekt umfasst zur Hauptsache das Veranlassen von Events im Gewächshaus Geb. Nr. 218c und den Umbau des Bürogebäudes mit dem Aufbau eines Trocknungsraumes und eines Kräuterlagers. Wie den Gesuchsunterlagen entnommen werden kann, liegt das Bauvorhaben in der Reservezone (Übriges Gebiet B).

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- | | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| - Situationsplan 1:500 | vom 12.09.20 ¹⁸ 20 |
| - Grundriss Gewächshaus 1:100 mit Fotos | vom 06.08.2018 |
| - Grundriss und Schnitt Container | vom 06.08.2018 |
| - Fassaden Container 1: 100 | vom 06.08.2018 |
| - Visualisierung Container | vom 06.08.2018 |
| - WC Grundriss, Schnitt, Fassaden | vom 14.09.2018 (Eing. rawi) |
| - Baubeschrieb und Betriebskonzept | vom 06.08.2018 |
| - Lärmschutzgutachten | vom 18.01.2018 |

Die Fachstellen Umwelt und Energie (uwe), Landwirtschaft und Wald (lawa), Gastgewerbe und Gewerbepolizei (lupo-ggp), Hindernisfrei Bauen Luzern (hblu) sowie die Gebäudeversicherung (gvl) wurden zur Stellungnahme eingeladen.

B Beurteilung

Gestützt auf das kantonale Vernehmlassungsverfahren können wir Ihnen im Sinne eines Zwischenberichts Folgendes mitteilen:

Planungs- und Baurecht

Nach dem Zonenplan der Gemeinde liegt das betroffene Grundstück ausserhalb der Bauzonen in der Reservezone (im übrigen Gebiet).

Trocknungsraum und Kräuterlager

Gemäss Art. 16a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) in Verbindung mit Art. 34 Abs. 1 und 4 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau dienen sowie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind. Im Weiteren dürfen den Bauten und Anlagen am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb muss voraussichtlich längerfristig bestehen können.

Beim Betrieb von Herrn Fallegger handelt es sich um einen bodenabhängig produzierenden Gärtnereibetrieb, der die Kriterien der inneren Aufstockung erfüllt. Der Betrieb hat mehr als 1.0 SAK.

Vorliegend sind alle Voraussetzungen erfüllt. Mit mehr als 1.0 SAK im Talgebiet handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Beim Trocknungsraum und beim Kräuterlager handelt es sich somit um ein bewilligungsfähiges zonenkonformes Bauvorhaben im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs.1 RPV.

Events im Gewächshaus Geb. Nr. 218c

Gemäss Art. 24b RPG und Art. 40 RPV können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehende Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe ohne eine zusätzliche Einkommensquelle nicht weiterbestehen kann. Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden und dessen Existenz ist im Grundbuch anzumerken. Im Weiteren hat der Nebenbetrieb den gleichen gesetzlichen Anforderungen zu genügen wie vergleichbare Gewerbebetriebe in der Bauzone und es dürfen keine Personen angestellt werden, die überwiegend für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb tätig sind. Vorbehalten bleiben Anstellungen für zeitlich befristete Arbeitseinsätze.

In seinem Betriebskonzept umschreibt der Gesuchsteller den Eventraum folgendermassen:

Das Konzept ist eine Erlebnisgärtnerei mit entsprechenden Gebäuden und Flächen zu schaffen, die dem Kunden ein angenehmes Gefühl vermitteln und die verschiedenen Möglichkeiten von Gartenplanung und Gartengestaltung aufzeigt. Auch soll es den ganzen Bereich einer Gärtnerei abdecken. Seit einigen Jahren bieten wir auch die Überwinterung von Pflanzen an. Seit drei Jahren vermieten wir auch diverse Pflanzen für Anlässe wie Messen (z.B. Luzern), Ausstellungen, Ladenlokale, Gartenterassen bei Restaurants oder auch die Direktvermietung in unserer Gärtnerei an. Seit diesem Jahr bieten wir ebenfalls Gegenstände für die Gartengestaltung an: alte Terracottatöpfe, Steinbrunnen, Fliesen, Möbel für Gärten und Wintergärten, Utensilien, Dekormaterial, etc. Als „Höhepunkt“ oder Spezialität soll nicht nur der Kräuteranbau mit Schauflächen betrieben und gezeigt werden, sondern in Zukunft auch der Verkauf von daraus resultierenden Erzeugnissen. Zudem soll in Workshops und Kräuterführungen das Wissen und Interesse für die Kräuter vermittelt und gefördert werden, was z.B. bei Schulklassen des Gymnasiums Luzern bereits auf grossen Anklang stiess. Für all die genannten Tätigkeiten, Dienstleistungen und Verkaufsgüter soll der Ausstellungsraum/Eventraum unterstützend wirken. Den Eventraum wollen wir deshalb unter anderem wie folgt nutzen: Tagesevents mit integrierter Kräuterführung, Kräuterkurs, Workshops, Generalversammlungen, Geschäftsessen, Vernissagen, Ausstellungen etc. Dauer bis max. 22:00 Uhr. Anzahl Teilnehmer pro Anlass: 20 bis 70 Personen.

Wenn immer möglich, wird der öffentliche Verkehr genutzt. Auch fördern wir den Service von Schiff- und Kutschenfahrten bis zur Herboland. Offiziell sind 20 Parkplätze in der Herboland vorhanden. Weitere 60 öffentliche, gebührenpflichtige Parkplätze sind beim Tennisclub Horw vorhanden.

Der Nebenbetrieb muss sich dem Hauptbetrieb unterordnen. Daher ist die Fläche für den Nebenbetrieb (inkl. WC-Anlagen) auf maximal 200 m² beschränkt. Die WC-Anlage inkl. Vorraum hat eine Fläche von 35 m². Somit stehen für den Eventbereich 165 m² zur Verfügung. Das Gewächshaus Geb. Nr. 218c hat eine Fläche von 330 m². Die Fläche ist mit geeigneten Mitteln in den «Eventbereich» und «Gewächshaus» zu unterteilen.

Nach der fachlichen Beurteilung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) ist das Konzept glaubhaft. Mit dem Eventlokal kann die längerfristige Existenz sichergestellt werden. Die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) teilt mit, dass die Rahmenbedingungen aus dem Lärmgutachten vom 18. Januar 2018 bei der Bauausführung und beim Betrieb des Eventraumes zwingend zu berücksichtigen sind.

Vorliegend sind alle Voraussetzungen erfüllt. Mit mehr als 1.0 SAK im Talgebiet handelt es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Gemäss den vom Gesuchsteller gemachten Angaben zur Betriebsentwicklung und Finanzierung handelt es sich beim vorliegenden Landwirtschaftsbetrieb um einen Betrieb, der voraussichtlich längerfristigen Bestand hat. Der Nebenbetrieb wird vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt.

Der Nebenbetrieb erfüllt die Kriterien von Art. 24b RPG, sofern die Fläche für den Eventbereich (inkl. Nebenanlagen) auf 200 m² begrenzt wird.

Umwelt und Energie

Allgemeines zum Umweltschutz

Wer einen Bau oder eine Anlage plant, baut und betreibt oder für deren Unterhalt verantwortlich ist, muss dafür sorgen, dass dadurch weder Gewässer noch die Umwelt in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigt werden (Merkblatt „Bauten und Anlagen“: <http://www.uwe.lu.ch> > Publikationen).

Industrie- und Gewerbeabwasser

Die Baugesuchsunterlagen enthalten keine Angaben zur gastronomischen Versorgung der Events (geschlossene Gesellschaften).

Gemäss den Unterlagen zum analogen Baugesuch (2017-2581) erfolgt die gastronomische Versorgung der Events durch eine externe Cateringfirma. D.h., im vorliegenden Fall ist nicht mit Verengungen und Verstopfungen in der Kanalisation oder Störungen auf der kommunalen Kläranlage aufgrund von fetthaltigen Abwässern zu rechnen. Der Einbau eines Fettabscheiders ist daher nicht unbedingt notwendig.

- Das in die Kanalisation fließende Abwasser hat der gültigen eidgenössischen Gewässerschutzverordnung zu entsprechen.
- Speziell zu beachten ist, dass pflanzliche und tierische Fette und Öle nicht durch Ableiten in eine öffentliche Kanalisation beseitigt werden dürfen. Entsprechende Produkte (z.B. Frittieröl, kontrollpflichtiger Abfall) sind aufzufangen und einer speziellen Entsorgung zuzuführen (via konzessioniertem Entsorger, LVA-Code 20 01 25).
- Die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) behält sich vor, bei Problemen in der Kanalisation oder auf der Kläranlage nachträglich den Einbau eines Fettabscheiders zu verlangen.
- Der Einsatz von Kehr- und Küchenabfallzerkleinerern sowie von Nassmüllpressanlagen in den Entwässerungsanlagen ist nicht zulässig, da sie gegen verschiedene Gesetzesbestimmungen verstossen, welche die Entsorgung von Abfällen über die Kanalisation grundsätzlich verbieten. Ebenso wenig dürfen ausgepresste Konzentrate von solchen Anlagen in die Entwässerungsanlagen eingeleitet werden.

Lärm

Beim geplanten Projekt der Herboland GmbH handelt es sich um die Änderung / Ergänzung einer bestehenden ortsfesten lärmemittierenden Anlage.

Gemäss Art. 8 der Lärmschutzverordnung (LSV) müssen die Lärmemissionen der neuen oder geänderten Anlageteile so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die von den neuen Anlageteilen allein erzeugten Lärmmissionen dürfen ausserhalb des Betriebsareals die dort massgebenden Planungswerte nicht überschreiten. Für die Gesamtanlage (bestehende und neue Anlageteile zusammen) ist der Immissionsgrenzwert die obere Belastungsgrenze.

Wird eine bestehende ortsfeste Anlage geändert, die nach dem 1. Januar 1985 errichtet wurde, so sind die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 7 LSV für eine neue Anlage anzuwenden (Einhaltung der Planungswerte für die gesamte Anlage).

Da für die Lärmmissionen von Restaurationsbetrieben in der LSV keine Grenzwerte festgelegt sind, muss die Lärmbelastung von Gastro- und Eventbetrieben inkl. dem Betrieb von Terrassen und Gartenwirtschaften gemäss der Vollzugshilfe "Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung durch den Betrieb öffentlicher Lokale" beurteilt werden.

Zu den Baugesuchsunterlagen wurde ein Lärmgutachten vom 18. Januar 2018 der Firma SINUS AG Sempach Station nachgereicht. Das Gutachten ist grundsätzlich vollständig und korrekt verfasst. Die Lärmermittlung und Beurteilung unterscheidet zwischen den zwei Lärmquellengruppen aus dem eigentlichen Gastronomiebetrieb und aus den Lärmquellen, die dem Industrie-/Gewerbelärm zugeordnet werden können (Parkierungsanlage, Heizungsanlage).

Die Lärmmissionen verursacht durch die Parkierungs- und Heizungsanlage können die lärmschutzrechtlichen Anforderungen für Industrie-/Gewerbeanlagen gemäss Art. 7 bzw. Anhang 6 LSV einhalten.

Die Lärmmissionen verursacht durch den Gastronomiebetrieb inkl. aller dazugehörenden Quellen können nur durch das Umsetzen von Lärmschutzmassnahmen in einer Belastungsgrösse gehalten werden, die höchstens geringfügig störend ist. Die Schalldämmung des Gewächshauses, der als Eventraum genutzt wird ist so zu verbessern, dass dieser ein bewertetes Bauschalldämmmass $R'w$ von ≥ 30 dB aufweist. Zusätzlich darf Musik, die elektroakustisch verstärkt wird, ab 22.00 Uhr einen Innenraumpegel von 89 dB(A) nicht überschreiten (mit normalem Bassanteil). Musik mit einem hohen Bassanteil ist ab 22.00 Uhr auf einen Innenraumpegel von 82 dB(A) zu begrenzen. Um dies zu gewährleisten ist bei der fest eingebauten Beschallungsanlage ein Schallpegelbegrenzer (Limiter) einzubauen.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Die Rahmenbedingungen aus dem Lärmgutachten vom 18. Januar 2018 sind bei der Bauausführung und beim Betrieb des Eventraumes zwingend zu berücksichtigen.
- Die Schalldämmung des Gewächshauses, das als Eventraum genutzt wird, ist so zu verbessern, dass dieses ein bewertetes Bauschalldämmmass $R'w$ von ≥ 30 dB aufweist. Zusätzlich darf Musik, die elektroakustisch verstärkt wird, ab 22.00 Uhr einen Innenraumpegel von 89 dB(A) nicht überschreiten (mit normalem Bassanteil). Musik mit einem hohen Bassanteil ist ab 22.00 Uhr auf einen Innenraumpegel von 82 dB(A) zu begrenzen. Um dies zu gewährleisten ist bei der fest eingebauten Beschallungsanlage zwingend ein Schallpegelbegrenzer (Limiter) einzubauen.

Landwirtschaft

Der Betrieb produziert nach den Biorichtlinien und bewirtschaftet eine Fläche von 99 a Spezialkulturen. Davon sind 97 a Beeren-, Heil-, und Gewürzpflanzen und 1.5 a produzierender Gartenbau. Im Weiteren erwirtschaftet der Betrieb mit der Aufbereitung, Lagerung und Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse einen Jahresumsatz von Fr. 80'000.

Der Betrieb liegt in der Talzone und erreicht ein Arbeitsaufkommen vom 1.13 SAK. Somit handelt es sich beim Baugesuch um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG.

Grundsätzlich kann die Produktion als bodenabhängig beurteilt werden, da nur ein kleiner Teil der Fläche unter Glas resp. unter Folie liegt. Der Trocknungsraum und das Kräuterlager errichtet die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) als zonenkonform, da diese Räumlichkeiten der Verarbeitung der auf dem Betrieb produzierter Kräuter dient. Gemäss Beurteilung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) kann die längerfristige Existenz nur mit dem Erstellen eines Eventlokal sichergestellt werden.

Feuerschutz

Die erforderliche feuerpolizeiliche Bewilligung liegt vor (kantonaler Einheitsentscheid und feuerpolizeiliche Beurteilung vom 11. Dezember 2018).

Gastgewerbe

Nach Auskunft von Herrn Fallegger André (Gesuchsteller) im Zusammenhang mit dem Baugesuch Nr. 2017-2581, betrifft die Umnutzung des bestehenden Treibhauses in einen Eventraum mit Veranda und Bambuslaube in Gästebewirtschaftsräume (ausschliesslich Gruppenverpflegung auf Voranmeldung hin oder nach Betriebsbesichtigungen) keine bewilligungspflichtige gastgewerbliche Nutzung. Die Nutzung der Gästebewirtschaftsräume, welche ausschliesslich für geschlossene Gesellschaften (bis max. 100 Personen auf Vorreservation hin) dienen, fallen unter die Ausnahmebestimmungen im Sinne von § 3 Abs. 1 lit. i und k des Gastgewerbegesetzes (GaG). Für den Getränkhandel muss der Gesuchsteller eine Getränkehandelsbewilligung bei der Abteilung Gastgewerbe und Gewerbebehörde (GGP) beantragen. Die GGP hat somit keine wirtschaftspolizeilichen Bedingungen und Auflagen zu erlassen. Vorbehalten bleiben bau-, feuer und lebensmittelhygienische Auflagen. Sollten sich die Verhältnisse in einem späteren Zeitpunkt ändern beziehungsweise möchte eine bewilligungspflichtige gastgewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden, müsste die Angelegenheit neu beurteilt werden. Für öffentlich zugängliche Anlässe, bei denen Speisen und Getränke gegen Entgelt abgegeben werden, ist vorgängig eine Bewilligung für einen Einzelanlass gemäss § 6 Abs. 1 lit. e GG bei der Abteilung GGP zu beantragen. Es müssten getrennte Toilettenanlagen für Damen und Herren mit Handwascheinrichtungen im Vorraum zur Verfügung stehen.

Hindernisfrei Bauen

Die Prüfung erfolgt gemäss SIA 500 nach Kategorie I (öffentlich zugängliche Bauten).

Folgende Bedingungen und Auflagen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- *In der weiteren Ausführungsplanung ist die SIA 500; 2009 verbindlich einzuhalten. Dort sind besonders folgende Punkte zu berücksichtigen.*
 - o *Es ist sicherzustellen, dass im Bedarf ein rollstuhlgerechter Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann.*
 - o *Die Erschliessung ab den Zugangswegen muss stufenlos projektiert sein.*
 - o *Die Toilettenanlage muss eine rollstuhlgerechte Toilette gemäss SIA 500; 7.2.3 aufweisen. Die Apparateneinrichtung bei der rollstuhlgerechten Toilette ist gemäss SIA 500; 7.2.3.3 (Anhang E.1) auszuführen.*

C Zusammenfassung / Weiteres Vorgehen

Der Betrieb erfüllt gestützt auf die eingereichten Unterlagen und das Betriebskonzept die baurechtlichen Voraussetzungen.

Wir bitten Sie, unseren Zwischenbericht mit einem allfälligen Mitbericht Ihrerseits dem Gestuhsteller allen am Verfahren beteiligten Personen in geeigneter Form zuzustellen.

Freundliche Grüsse



Urs Blümli
Fachbearbeiter Baubewilligungen
Tel. direkt 041 228 51 47
urs.bluemli@lu.ch



Elena San Esteban
Bereichsleiterin Baubewilligungen