

Gemeinde Emmetten



TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

Umzonung Parzelle Nr. 1140 GB Emmetten und Arrondierung des übrigen Gemeindegebiet Parzelle Nr. 438 GB Emmetten, Heizzentrale Egg

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

z.H. öffentliche Auflage vom 08. Mai- 07. Juni 2019

Mai 2019



Auftrag Teilrevision der Nutzungsplanung
Auftraggeber Gemeinderat Emmetten
Auftragnehmer Am-Plan GmbH
Bürgerheimstr. 7
6374 Buochs
Tel. 041 620 77 88 Fax 041620 84 58
am-plan@am-plan.ch

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Projekt	3
1.3	Kantonale Vorprüfung	4
1.4	Bearbeitete Unterlagen	4
2	Änderung Nutzungsplanung	5
2.1	Grundsatz	5
2.2	Umzonung	5
2.3	Auswirkungen der Nutzungsplanungsänderung	6
2.3.1	Siedlungsentwicklung	6
2.3.2	Baulandbilanz	6
2.3.3	Gefahren	6
2.3.4	Immissionen	6
2.3.5	Verkehr	7
2.3.6	Wanderwege	7
2.3.7	Ortsbild / Eingliederung in die Landschaft	7
2.4	Bau- und Zonenreglement	8

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Seit ca. zwei Jahren plant die Genossenkorporation Emmetten einen Wärmeverbund.

Die Genossenkorporation hat den Gemeinderat angefragt, ob die Parzelle Nr. 438, für die Erstellung einer Heizzentrale für einen geplanten Wärmeverbund käuflich erworben werden kann oder ob eine Miete oder ein Baurecht möglich ist.

Der Gemeinderat hat die Abparzellierung und den Verkauf der Zone für öffentliche Zwecke 7 am 23. September 2018 dem Volk zur Abstimmung unterbreitet und der Antrag wurde mit 76 % der Stimmen angenommen.

Mit der Mutation Nr. 1639 vom 9. Oktober 2018 wurde der verkaufte Parzellenteil von der Stamm-parzelle abparzelliert und ist nun die Parzelle Nr. 1140 GB Emmetten.

Da die neue Parzellengrenze nicht genau mit der Zonengrenze übereinstimmt, wird zusätzlich das übrige Gemeindegebiet (Strasse) auf der Parzelle Nr. 438 bis an die neue Parzellengrenze erweitert.

Die Parzelle Nr. 1140 befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet 7: Mehrzweckgebäude und Parkplätze, ist mit der Nutzungseinschränkung A und grösstenteils mit der Gefahrenzone 2 überlagert. Heute wird die Parzelle als Parkplatz von den Nutzern der naheliegenden Seilbahn gebraucht und die darauf stehende Hütte ist vermietet. Die als Parkplatz genutzte Fläche auf der Parzelle Nr. 1140 gehört jedoch nicht zur konzessionsrelevanten Parkierungsfläche der Luftseilbahn Niederbauen. Für die Seilbahn sind die Parkierungsflächen auf der Parzelle Nr. 112 auf der anderen Strassenseite sowie an der Kohltalstrasse von der Gemeinde und jene entlang der Kantonsstrass vom Kanton zur Verfügung gestellt geworden.

Die Grundnutzung und die Nutzungseinschränkung erlauben den Bau der auf dem Grundstück vorgesehene Heizzentrale nicht. Mit der vorliegenden Teilrevision soll das Bauvorhaben zonenkonform und dementsprechend bewilligungsfähig werden.

1.2 Projekt

Der von der Genossenkorporation Emmetten geplante Wärmeverbund mit einer Holzschnitzelheizung soll ein wichtiges Standbein werden, um langfristig die Arbeitsplätze der FABEG (Forstliche Arbeitsgemeinschaft Emmetten Beckenried) zu sichern. Mit dem Betrieb der Heizzentrale sollen zusätzliche 70-80 Stellenprozente generiert werden.

Auf der Parzelle Nr. 438 oberhalb der Kohltalstrasse soll die Holzschnitzelheizzentrale gebaut werden. Die Leistung der Zentrale wird ca. 2 MW betragen und wird mit zwei Kesseln betrieben. Der voraussichtliche Schnitzelverbrauch beträgt ca. 6'000 m³/Jahr.

Gemäss dem vorhandenen Plan der Schmid AG energy solutions vom 20. Juni 2018 soll das Holz-lager ein Grundriss von 105 m² und eine Höhe von 5 m besitzen, während der Feuerungsraum ein Grundriss von 168 m² und eine Höhe von 10 m haben wird. Die Abstände der Heizzentrale zu den Nachbargrundstücken sind im Rahmen des konkreten Projektes zu überprüfen. Die Grundmasse und die Lage müssen für das zukünftige Baugesuch entsprechend angepasst werden.

Bis zum 21. Juni 2018 hat die Genossenkorporation die Anschlusszusagen für 30 Gebäude im Umkreis von 750 m vom Heizzentralenstandort erhalten und für weitere sechs sind noch Verhandlungen

in Gange (siehe Abbildung 1). Als Wärmeabnehmer haben auch die Besitzer grösserer Gebäude wie Schule, Kirche oder Zentrum definitiv zugesagt. Das Leitungsnetz ist noch nicht festgelegt. Es soll



Abbildung 1: Situation Erschliessung an den Wärmeverbund (Stand 21.06.2018)

aber wenn möglich abseits der Strasse geführt werden und ca. 1,8 km lang sein.

1.3 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Emmetten übermittelte am 10. Oktober 2018 der Baudirektion die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung. In der Folge führte die Baudirektion bei verschiedenen Amtsstellen eine Vernehmlassung durch und stellte am 21. Februar 2019 ihren Bericht der Gemeinde Emmetten zu. Die Baudirektion stellt fest, dass unter Vorbehalt der Vorprüfung eine Genehmigung durch den Regierungsrat in Aussicht gestellt werden kann. Vor der öffentlichen Auflage der Teilrevision muss das bereinigt Änderungsreglement nochmals dem Amt für Raumentwicklung zur Begutachtung zugestellt werden.

Die kantonale Vorprüfung beinhaltet Hinweise, eine Empfehlung und einen Vorbehalt.

Der vorliegende Bericht und den änderungserlass sind entsprechend der Vorprüfung ergänzt und angepasst worden und der Änderungserlass wurde am 25. April 2019 dem Amt für Raumentwicklung zur Begutachtung zugestellt. Daraufhin hat das Amt für Raumentwicklung am 01. Mai 2019 die Zustimmung für die Durchführung der öffentlichen Auflage der Gemeinde mitgeteilt.

1.4 Bearbeitete Unterlagen

- Zonenplan Siedlung
- Bau- und Zonenreglement

2 Änderung Nutzungsplanung

2.1 Grundsatz

Die Parzelle Nr. 1140 soll ausschliesslich für den Bau und den Betrieb einer Heizzentrale mit Wärmeverbund dienen. Um dies zu erreichen hat der Gemeinderat mehrere Bedingungen für den Verkauf (Bevölkerungsentscheid 23. September 2018) aufgestellt. Unter anderem ist eine Baufrist für die Heizzentrale vorgesehen.

Die Aktuellen Bestimmungen der Nutzungsplanung erlauben den Bau einer Heizzentrale nicht.

Das geplante Vorhaben hat zwar einen öffentlichen Charakter, ist aber von privatwirtschaftlichen Interessen angetrieben. Für die vorliegende geplante Heizzentrale wäre eine Umzonung in eine Gewerbezone grundsätzlich geeignet. Da aber aufgrund des Standortes (einsichtige Lage, Gefahrenzone II, Erschliessung usw.) und des politischen Willens (siehe oben) nur eine Heizzentrale auf dem Areal in Frage kommt, wird eine Sondernutzungszone, speziell auf die geplante Heizzentrale zugeschnitten, geschaffen.

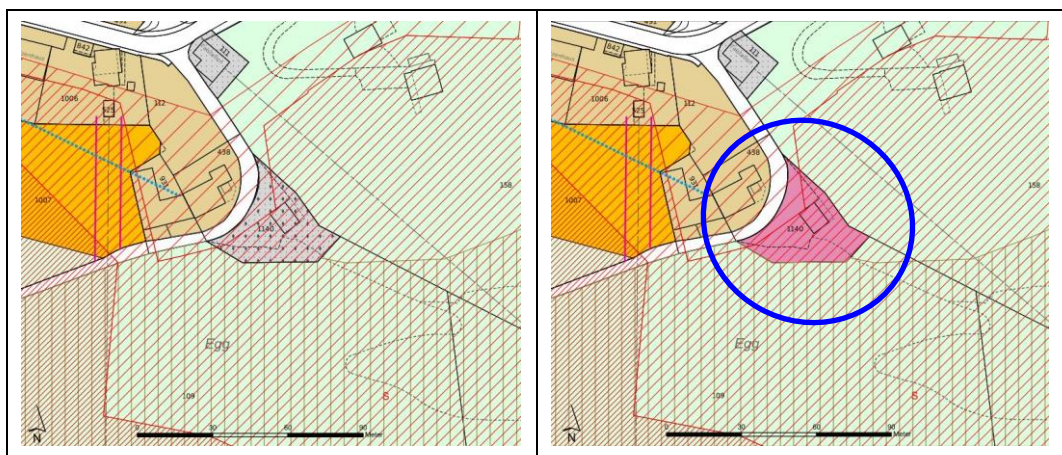
2.2 Umzonung


Die Parzelle Nr. 1140 der Gemeinde Emmetten liegt in der Zone für öffentliche Zwecke Gebiet 7 und zu einem kleinen Teil (4 m²) im übrigen Gemeindegebiet. Mit der vorliegenden Änderung der Nutzungsplanung wird die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 1140 in die Sondernutzungszone Heizzentrale umgezont und aufgrund der neuen Parzellengrenze auf der Parzelle Nr. 438 die Restfläche des Gebiets 7 Zone für öffentliche Zwecke (3 m²) in das übrige Gemeindegebiet umgezont. Zusätzlich werden die Nutzungseinschränkung A, sowie die Lärmempfindlichkeitsaufstufung auf der ganzen Fläche aufgehoben.

Die Sondernutzungszone Heizanlage wird in die Lärmempfindlichkeitsstufe III eingeteilt.

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem die Änderung des Zonenplans vorgenommen wurde.

2.3 Auswirkungen der Nutzungsplanungsänderung

2.3.1 Siedlungsentwicklung

Das umzuzonende Gebiet wird nach dem Verfahren intensiver genutzt werden können.

Die vorliegende Umzonung hat, ausser dass grössere Bauten erstellt werden können (bis anhin eine Nutzungseinschränkung), keine übermässige Wirkung auf die Siedlungsentwicklung.

Durch die langfristige Sicherung der Arbeitsplätze der FAGEB kann auch in Zukunft eine nachhaltige und optimale Waldbewirtschaftung ermöglicht werden, was die vielseitigen Waldfunktionen, auch für das Siedlungsgebiet, unterstützt.

Mit einer neuen Heizzentrale wird erreicht, dass Siedlungsräume von einzelnen Heizanlagen entlastet werden.

2.3.2 Baulandbilanz

Die Baulandbilanz bleibt unverändert da die Fläche von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Sondernutzungszone umgezont wird.

2.3.3 Gefahren

Der grösste Teil der umzuzonenden Fläche ist der Gefahrenstufe mittlere Gefährdung (blau) für Steinschlag zugewiesen und liegt in der Gefahrenzone 2 (Bauen mit Auflagen). Dies ist mit ein Grund warum damals über die Zone eine Nutzungseinschränkung überlagert wurde.

Im Rahmen eines Projektes ist aufzuzeigen, dass die Gefährdung mit entsprechenden Massnahmen eliminiert werden kann.

Aus diesen Gründen sind bei einem Projekt auf dieser Fläche Art. 26 und 30 BZR Emmetten anzuwenden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss durch einen Nachweis Naturgefahren aufgezeigt werden, dass die Gefährdung durch Steinschlag mittels Objektschutzmassnahmen genügend eliminiert werden kann. Zudem muss die Stellungnahme der Nidwaldner Sachversicherungen eingeholt werden, da die Sicherheit der Heizzentrale gegenüber Naturgefahren gewährleistet sein muss.

2.3.4 Immissionen

Durch die Zentralisierung der Heizungsanlage können die Luftimmissionen von Schadstoffen über das gesamte Gemeindegebiet von Emmetten reduziert werden, weil die Heizzentrale die Partikel aus der Abluft effizienter entfernen kann als kleinere private Heizsysteme. Ausserdem können so die Immissionen von empfindlichen Standorten (Bsp. Schulanlage) ferngehalten werden.

Die Abluftbehandlung und die Ascheentsorgung müssen die aktuellsten Standards und gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Für die Heizzentrale gelten die Emissionsgrenzwerte nach Anhang 3 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV, SR 814.318.142.1). Zusätzlich sind für Feuerungsanlagen Abnahmemessungen und periodische Emissionsmessungen vorgeschrieben.

Die Sondernutzungszone Heizanlage wird analog einer Gewerbezone der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

2.3.5 Verkehr

Der Voraussichtliche Holzschnittelverbrauch (siehe Kapitel 1.2) entspricht ungefähr 150 Lastwagenladungen für die Belieferung der Heizzentrale. Dies entspricht weniger als einer Lastwagenfuhr pro Arbeitstag.

Durch die Verbrennung verringert sich das Volumen des Brenngutes drastisch. Deswegen ist die überbleibende Aschenmenge viel geringer als die zugelieferte Holzmasse. Aus den aktuellen Projektunterlagen kann die Ascheproduktion für die geplante Heizzentrale nicht abgeschätzt werden. Erfahrungswerte zeigen, dass die Ascheproduktion im Bereich von 1 % der verbrannten Holzmenge bewegt. Für den Abtransport sind somit nur wenige Lastwagenfahrten nötig.

Somit kann festgehalten werden, dass der verursachte Mehrverkehr vernachlässigbar ist.

2.3.6 Wanderwege

Über die Parzelle Nr. 1140 führt ein Wanderweg. Der Wanderweg ist mit einem Fusswegrecht Eigentümerverbindlich gesichert. Die Führung und den Ausbau des Wanderweges mit der Projektumsetzung muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genehmigt werden.

2.3.7 Ortsbild / Eingliederung in die Landschaft

Das betrachtete Gebiet befindet sich auf erhöhter exponierter Lage (siehe Abbildung 2) abseits des Dorfkerns. Einerseits ist das für den Standort einer Holzschnittelheizzentrale gut geeignet, damit die Emissionen die Bevölkerung wenig belasten. Andererseits wird ein grosses Gebäude an dieser Stelle in Erscheinung treten.

Gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist die Fläche mit der Nutzungseinschränkung A, welche nur Gartenanlagen und Kleinbauten für den nicht dauernden Aufenthalt von Personen und unterirdische Bauten erlaubt, überlagert. Der Charakter der Nutzungseinschränkung ist hauptsächlich

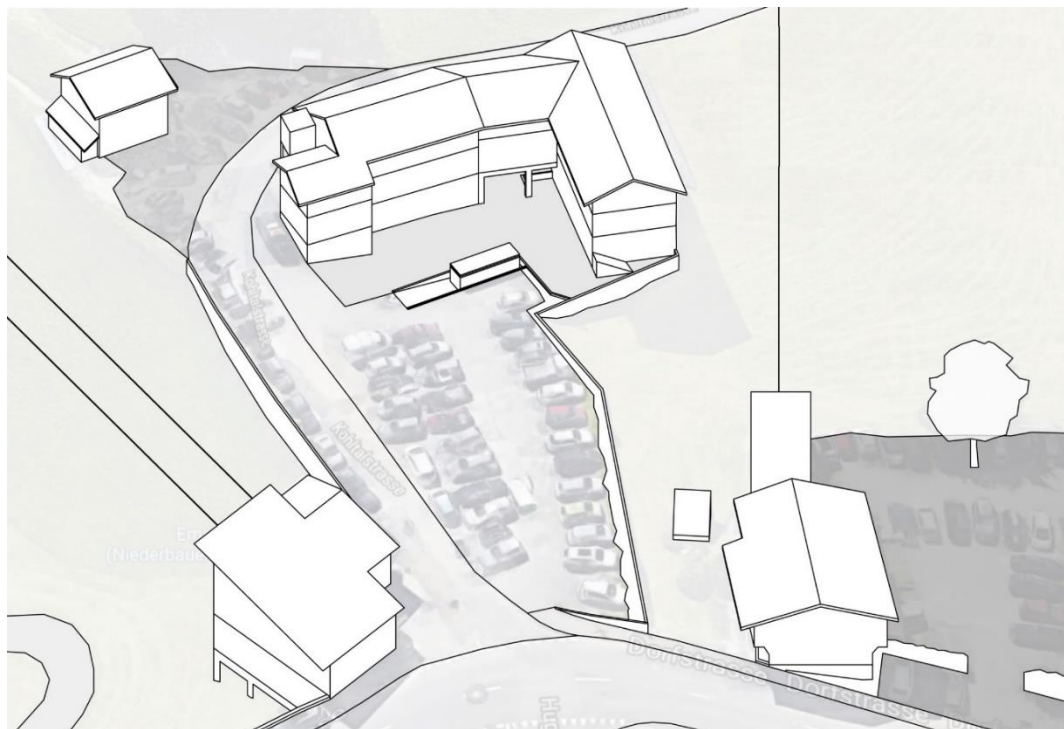


Abbildung 2: Aktuelle Situation (Gemeinde Emmetten, 2018)

für das landschaftliche Erscheinungsbild von Bedeutung. Die vorgeschlagene Sondernutzungszone wird deswegen nicht von den Bestimmungen bezüglich Dachgestaltung (Art. 39 BZR) befreit. Das bedeutet, dass ein Satteldach mit einer dunklen, nicht reflektierenden Dacheindeckung im Rahmen des Projektes aufgezeigt werden muss.

Die Baute muss sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Die Gemeinde Emmetten kann jederzeit eine Stellungnahme der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz über das Projekt einholen.

Die zulässigen Gebäudemasse sind aufgrund des aktuellen Projektes festgelegt worden. Das Holzlager wird komplett unterirdisch gebaut und somit tritt nur den Gebäudeteil mit der Feuerungsanlage oberirdisch in Erscheinung (siehe Abbildung 3)



Abbildung 3: Visualisierung Projekt (Amstutz Holzbau AG, 2018)

Die Kaminhöhe wird durch Standortbedingungen beeinflusst und wird so auch in der BZR-Bestimmung geregelt.

2.4 Bau- und Zonenreglement

Das Gebiet 7 der Zone für öffentliche Zwecke wird aufgehoben und aus dem Anhang 2 des BZR entfernt und die Bestimmungen für die neue Sondernutzungszone Heizzentrale werden ins BZR aufgenommen.

Im beigelegten Bau- und Zonenreglement-Änderungserlass sind alle Änderungen ersichtlich.