

Gemeinde Emmetten



TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

Redimensionierung Bauzone/Rückzonung und Umzonung

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

z.H. Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2021

März 2021



Auftrag
Auftraggeber
Auftragnehmer

Teilrevision der Nutzungsplanung
Gemeinderat Emmetten
AM-PLAN GMBH
Beckenriederstrasse 58
6374 Buochs
Tel. 041 620 77 88
am-plan@am-plan.ch

Inhalt

1	Ausgangslage und Ziel	3
1.1	Ausgangslage.....	3
1.2	Festlegung kantonaler Richtplan	4
1.3	Siedlungsleitbild	5
1.4	Planungszone	5
1.5	Ziel	5
1.6	Bearbeitete Unterlagen.....	6
2	Kantonale Vorprüfung	6
3	Nichteinzonungen und Umzonungen.....	8
3.1	Vorgehen Gemeinderat.....	8
3.2	Zusammenfassung Redimensionierung der Bauzone/Nichteinzonungen	8
3.3	Zusammenfassung Umzonungen.....	9
3.4	Überbauungsvereinbarungen.....	9
3.5	Änderungen der Nutzungsplanung	9
3.5.1	Parzelle 10 teilweise, Panoramaweg	10
3.5.2	Parz. Nr. 485, Ischenstrasse.....	11
3.5.3	Parzelle Nr. 981, Höhenweg	11
3.5.4	Parz. Nr. 197, Höhenweg.....	12
3.5.5	Parz. Nr. 668, Höhenweg/Langmatt.....	13
3.5.6	Parz. Nr 884, Ischenstrasse.....	14
3.5.7	Parz. Nr. 709 Ischenstrasse.....	14
3.5.8	Parz. Nr. 200, Langmattweg	15
3.5.9	Parzellen Nr. 202/203, Höhenweg (Parz. Nr. 202 nicht Bestandteil der Planungszone).....	16
3.5.10	Parzelle Nr. 203, Höhenweg	16
3.5.11	Parzelle Nr. 579, Höhenweg	17
3.5.12	Parzelle Nr. 773, Höhenweg	18
3.5.13	Parzelle Nr. 879, Langmattweg	18
3.5.14	Parzelle Nr. 878, Langmattweg	19
3.5.15	Parzelle Nr. 880, Langmattweg	20
3.5.16	Parzelle Nr. 808, Langmattweg	20
3.5.17	Teilparzelle Nr. 105 Hostatt.....	21
3.5.18	Parzelle Nr. 632, Höhenweg	22
3.5.19	Parzellen Nr. 106, Kohltalstrasse	22
3.5.20	Parzelle Nr. 1007, Kohltalstrasse	23

3.5.21	Parzelle 883, Seelisbergstrasse	24
3.5.22	Parzellen 148, Sagendorf.....	24
3.5.23	Parzelle Nr. 261, Hattig-Hostatt.....	25
3.5.24	Parzelle Nr. 1016, Hattig-Hostatt.....	26
3.5.25	Parzelle Nr. 1017, Hattig-Hostatt.....	26
3.5.26	Parzelle Nr. 1034, Rinderbühl.....	27
3.5.27	Teilparzelle Nr. 1, Rinderbühl (nicht Bestandteil der Planungszone)	28
3.5.28	Parzelle Nr. 540, Rinderbühl.....	28
3.5.29	Teilparzelle Nr. 1, Rinderbühl (Teufelsboden, nicht Bestandteil der Planungszone).....	29
3.5.30	Parzelle Nr. 617, Rinderbühl (Teufelsboden, nicht Bestandteil der Planungszone) 30	
3.5.31	Parzelle Nr. 566, Rotifluh.....	30
3.5.32	Teilparzelle Nr. 211, Rotifluh (nicht Bestandteil der Planungszone)	31
3.5.33	Parzelle Nr. 85, Dorfstrasse (Spielhof)	32
3.5.34	Parzelle Nr. 104, Dorfstrasse (Dorfplatz).....	32
3.5.35	Parzelle Nr. 112, Kohltalstrasse (Egg)	33
3.5.36	Parzelle Nr. 761, Rinderbühl.....	34
3.5.37	Parzelle Nr. 604, Rinderbühl.....	34
3.5.38	Parzelle Nr. 548, Rinderbühl.....	35
3.5.39	Parzelle Nr. 549, Rinderbühl.....	36
3.6	Zusammenstellung Aus- und Umzonungen.....	36
3.7	Bau- und Zonenreglement.....	37
4	Schlussbemerkungen.....	38

1 Ausgangslage und Ziel

1.1 Ausgangslage

Mit Schreiben vom 11. Februar 2014 hat die Baudirektion Nidwalden festgestellt, dass die Gemeinde Emmetten über zu viel Bauzone verfügt und deshalb aufgrund des Raumplanungsgesetzes verpflichtet ist, die Bauzone zu redimensionieren. Bereits im Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmetten wird erläutert, dass eine Redimensionierung von ungeeigneten, unüberbauten Bauzonen anzugehen sei. Dabei soll versucht werden, möglichst einvernehmlich mit den Grundeigentümern Lösungen zu suchen.

Aufgrund dieser Ausgangslage beschloss der Gemeinderat, die Problematik anzugehen und hat dazu eine Überprüfung der unüberbauten Bauzone vorgenommen. Das Resultat der Überprüfung wurde mit der Baudirektion anschliessend besprochen und danach über eine Fläche von insgesamt 4.5 ha ein Planungszone beschlossen. Vorgängig der Publikation der Planungszone wurden die betroffenen Grundeigentümer über die Auflage informiert. Am 07. April 2015 wurde die Planungszone für insgesamt 3 Jahre erlassen, in der Meinung, dass innerhalb dieser Zeit Redimensionierungen/bzw. Nichteinzonungen vorgenommen werden können.

Gegen die Planungszone wurden durch verschiedene Grundeigentümer Beschwerden geführt. Die Planungszone wurde jedoch vom Regierungsrat bzw. vom Verwaltungsgericht jedoch bestätigt.

Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes und dem im Nachgang überarbeiteten kantonalen Richtplan wurden die Kapazitäten der Bauzonen (Wohnzonen und Mischzonen) der Gemeinden im Kanton Nidwalden neu überprüft. Anschliessend wurde im Richtplan 2017 behördenverbindlich festgelegt, dass die Wohn- und Mischzonen aufgrund des zugestandenen Wachstums für die Gemeinde Emmetten um insgesamt 7.5 ha zu gross sind. Der Richtplan hält dazu fest, dass die Gemeinden, welche zu grosse Bauzonen aufweisen, in den kommenden Jahren diese zu redimensionieren haben.

Da bezüglich der Entschädigungspflicht bzw. auch bezüglich der Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen noch keine rechtlichen Grundlagen vorlagen, hat der Gemeinderat die Bearbeitung (Teilrevision Nutzungsplanung «Redimensionierung Bauzone» bzw. Nichteinzonungen) sistiert.

Von Seiten des Kantons wurden Grundlagen erarbeitet, in denen die Problematik der Entschädigungen bei Rückzonungen aufgezeigt werden. Der Regierungsrat hat aufgrund dieser Grundlagen beschlossen, allfällige Entschädigungen durch die Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen zu finanzieren. Bis solche Einzonungen jedoch erfolgen können, müssen vorerst Redimensionierungen der Bauzone, bzw. Entscheide bezüglich Nichteinzonungen vorgenommen werden. Damit gerechtfertigte Entschädigungsforderungen beglichen werden können, hat der Regierungsrat einen Fond geäufnet, aus dem die Zahlungen erfolgen können.

Aufgrund dieser Ausgangslage und da die Planungszone anfangs April 2018 ausgelaufen wäre, hat der Gemeinderat die Planungszone um die maximal mögliche Dauer von zwei Jahren verlängert. Somit besteht nun die Möglichkeit, die Redimensionierung der Bauzone im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung vorzunehmen.

1.2 Festlegung kantonalen Richtplan

Im kantonalen Richtplan 2017 (aktuelle Version) wird folgendes festgehalten:

Bauzonenreserven an zentraler Lage knapp. In Nidwalden ist einerseits das Angebot an Wohnzonen in zentralen und gut erschlossenen Lagen (u.a. Stans, Hergiswil, Buochs und Stansstad) knapp. Andererseits gibt es Gemeinden mit einem Überangebot an Bauzonenreserven in der Wohnzone (Emmetten, Wolfenschiessen, Beckenried und Dallenwil).

Gemäss Bericht zum Richtplan 2017 werden die Reserven der Bauzonen bzw. der Ein- und Baulandbedarf (zwischen 2014 und 2030) detailliert beziffert. Für die Gemeinde Emmetten beträgt die Fläche 7.5 ha bzw. gemäss den neusten Berechnungen der Baudirektion von Februar 2020 7.1 ha, die redimensioniert werden muss. Basis für die Berechnung bildet u.a. die Festlegung, dass der Gemeinde Emmetten jährlich ein Wachstum von 5 Einwohnern zugestanden wird. Die möglichen Einzonungen für alle Gemeinden im Kanton Nidwalden beträgt gemäss Bericht zum Richtplan 2017 0.9 ha, gemäss neuer Berechnung vom Februar 2020 7.2 ha (zwischen 2020-2035).

Für die dazumalige Berechnung der nicht überbauten Bauzonen wurden alle Parzellen der Wohnzonen und der Mischzonen mitberücksichtigt, für welche noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorlag. Das heisst, dass auch unüberbaute Gestaltungsplan- bzw. Bebauungsplanareale miteinbezogen wurden.

Wie mit den Redimensionierungen der Bauzone umgegangen werden muss, wird in der Koordinationsaufgabe S1-6 erläutert:

Koordinationsaufgabe S1-6

Auszonungen

Die Gemeinden haben bei der Erstellung bzw. Anpassung des Siedlungsleitbildes und anschliessend im Rahmen der Ortsplanungsrevision bzw. Teilrevision

- die unüberbauten Bauzonen zu überprüfen
- die Zweckmässigkeit von Auszonungen (u.a. in Bezug auf die materielle Enteignung) zu beurteilen und
- bei überdimensionierten Bauzonen entsprechende Auszonungen vorzunehmen.

Auszonungen sind bei unüberbauten Bauzonen zu prüfen:

- die sich an peripheren und schlecht erschlossenen Lagen befinden
- die über einen Zeitraum von 10 Jahren oder mehr keine Entwicklung aufweisen, für die keine Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer sichtbar sind oder die langfristig blockiert sind,
- die nicht zonenkonform genutzt werden.

Federführung:	Gemeinden
Beteiligte:	ARE NW
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	B/D

1.3 Siedlungsleitbild

Im Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmetten aus dem Jahre 2013 wird die Thematik der zu grossen Bauzonen behandelt und entsprechende richtungsweisende Vorgaben werden formuliert:

S1 Auszonungen (Redimensionierung der Bauzone)

- *Unüberbaute Gebiete sollen vor allem in Bezug auf die erhöhte Gefahrensituation (vor allem Hang südlich des Dorfkerns) sowie auf die schlechte Erschliessung möglichst ohne Kostenfolgen ausgezont werden.*
- *Um allfällige Entschädigungszahlungen finanzieren zu können, ist nach erfolgter Regelung auf Bundesebene mit den zuständigen Stellen des Kantons die Mehrwertabschöpfung und der Lastenausgleich innerhalb des Kantons zu diskutieren bzw. der Antrag zu stellen, dass entsprechende Regelungen im Baugesetz aufgenommen werden.*
- *Der Gemeinderat hat mit den betroffenen Grundeigentümern das Gespräch und einvernehmliche Lösungen für eine Auszonung zu suchen.*
- *Für Gebiete, welche in absehbarer Zeit ausgezont werden sollen, wird nötigenfalls mittels Planungszone sichergestellt, dass keine kostenintensiven Planungen durch Private auf den betroffenen Parzellen durchgeführt werden.*

1.4 Planungszone

Der Gemeinderat hat am 07. April 2015 über insgesamt rund 45'000 m² eine Planungszone erlassen und im April 2018 um weitere 2 Jahre verlängert. Unter diese Planungszone fielen sowohl Wohnzonen wie auch Mischzonen.

Mit der Planungszone sichert der Gemeinderat jene Parzellen, welche bezüglich Redimensionierung der Bauzone näher untersucht werden müssen.

Diverse Parzellen wurden keiner Planungszone zugewiesen, da bereits Gestaltungspläne in Bearbeitung oder genehmigt waren. Auch das Gebiet Schöneck, welches mit einem Bebauungsplan gesichert ist und wofür zum dazumaligen Zeitpunkt weitgereifte Bauprojekte vorlagen (heute im Bau) wurde keiner Planungszone zugewiesen. Parzellen, welche optimale Erschliessungsvoraussetzungen (motorisierter Verkehr, ÖV, Nähe Zentrum und Schule usw.) besitzen und die bezüglich Gefahrensituation, Lärm und Besonnung optimal gelegen sind oder die Baulücken im überbauten Siedlungsgebiet betreffen, wurden nicht mit einer Planungszone belegt.

1.5 Ziel

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, die den Planungszone zugewiesenen Bauzonen auf ihre Qualitäten zu überprüfen und nach gleichwertigem Massstab entsprechende Zuweisungen in die Landwirtschaftszone oder nicht kapazitätsrelevante Zonen vorzunehmen. Ein weiterer Parameter, welcher zur Gewichtung herangezogen wird, ist der Zeitpunkt der Einzonung der Parzellen.

1.6 Bearbeitete Unterlagen

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Bau- und Zonenreglement (Anhang)

2 Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision bezüglich der Redimensionierung der Bauzone wurde der Baudirektion am 02. Juli 2019 eingereicht. Nach einem internen Mitwirkungsverfahren hat die Baudirektion am 07. Februar 2020 die Vorprüfung abgeschlossen und ihre Stellungnahme dem Gemeinderat übermittelt.

Die Baudirektion hat gestützt auf das Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes, den kantonalen Richtplan 2017 sowie der betr. überdimensionierten Bauzonen vorliegenden Bundesgerichtsentscheidungen Folgendes festgehalten:

Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen (Art. 15 Abs. 1 bis 3 RPG). Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenutzt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann (Art. 15a RPG).

Wie die Berechnung der Gesamtgrösse der Bauzonen im Kanton soll sich auch der Nachweis, ob diese Bauzonen überdimensioniert sind, auf kantonaler Stufe nach den Technischen Richtlinien Bauzonen richten. Entscheidend ist aber letztlich die kantonale Auslastung. Innerhalb des Kantons besteht grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit. In der Praxis wird zumeist der kantonale Richtplan die entsprechenden Vorgaben machen (vgl. Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger / Moor / Ruch / Tschannen [Hrsg.], Zürich / Basel / Genf, 2016, zu Art. 15, N 59 und 60)). Art. 8a Abs. 1 lit. a RPG verlangt von den Kantonen aber nicht nur die Festlegung der Gesamtgrösse ihrer Siedlungsfläche. Sie haben in ihren Richtplänen auch festzulegen, wie diese im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird. Mit der starken räumlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung durch die Kantone führt das revidierte RPG ein neues Element in die kantonale Richtplanung ein. Der Kanton muss klare Vorgaben machen, wo die Siedlungsentwicklung stattfinden soll (Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, a.a.O., zu Art. 15, N 33 und N 70 ff.).

Der Kanton Nidwalden hat diesen Auftrag gemäss Art. 8a Abs. 1 lit. a RPG mit der Koordinationsaufgabe B3-1 erfüllt. Gemäss Baulandbilanz, die sich auf diese Koordinationsaufgabe stützt. Der Bundesrat hat den Richtplan genehmigt. Der kantonale Richtplan und die Koordinationsaufgabe B3-1 ist behördenverbindlich (vgl. Art. 12 Abs. 3 PBG). Die Prioritäten zu dieser Koordinationsaufgabe wurden mit A und D festgelegt.

Die kantonale Planungs- und Baugesetzgebung regelt nicht, binnen welcher Frist die räumliche Verteilung der Siedlungsflächen gemäss Koordinationsaufgabe B3-1 umzusetzen ist. Namentlich sind Art. 27 und Art. 175 PBG nicht einschlägig. Bei diesen Bestimmungen handelt es sich um ein Instrument zur Bekämpfung der Baulandhortung. Dementsprechend hat es seine

Rechtsgrundlage in Art. 15a RPG und eben gerade nicht in Art. 15 RPG. Die Rückzonung zu grosser Bauzonen in einzelnen Gemeinden muss somit ungeachtet der Frist gemäss Art. 27 und 175 PBG erfolgen.

Im Weiteren wurde bezüglich künftiger Nutzungsplanungsverfahren, Sondernutzungsplanungsverfahren und Baubewilligungsverfahren folgendes festgehalten:

Zweifelfrei sind künftige Nutzungsplanungsänderungen, die dem kantonalen Richtplan nicht Rechnung tragen, nicht rechtskonform und somit nicht genehmigungsfähig. Der Regierungsrat muss die Genehmigung ganz oder teilweise verweigern (Art. 23 PBG und insbesondere Art. 26 Abs. 2 RPG). Er hat keinen Handlungsspielraum.

Somit müssen die Gemeinden die Rückzonungen gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG und die Koordinationsaufgabe B3-1 bis spätestens am 1. Januar 2023 (vollständiges Inkrafttreten der neuen Planungs- und Baugesetzgebung) prüfen und vornehmen (vgl. Art. 177 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Emmetten hat je nach voraussichtlichem Ausgang der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung einen weiteren Redimensionierungsbedarf der Bauzonen. Zur Sicherstellung der entsprechenden Redimensionierung der Bauzonen ist zeitnah eine neue Planungszone nach Art. 43 ff zu prüfen.

Sondernutzungsplanverfahren (namentlich Gestaltungsplan) stellen ebenfalls Nutzungsplanverfahren dar. Die bundesrechtlichen Vorgaben des RPG sind zu beachten. Gestaltungspläne, die der übergeordneten Gesetzgebung widersprechen sind nicht genehmigungsfähig.

Es ist davon auszugehen, dass neue Gestaltungspläne – analog der Rechtsprechung zur vorfrageweisen Überprüfung der Nutzungsplanung in Baubewilligungsverfahren – nicht genehmigungsfähig sind, wenn die Bereinigung überdimensionierter Bauzonen nicht rechtzeitig erfolgt ist. So ist insbesondere aus dem Urteil des Bundesgerichts 1C_409/2018 vom 23. Juli 2019 ersichtlich, dass das Bundesgericht eine vorgängige Überprüfung der Nutzungsplanung verlangt und eine restriktive Praxis verfolgt.

Denkbar ist, dass vor der Revision der Nutzungsplanung Baugesuche zu Parzellen eingehen, die von der Koordinationsaufgabe S1-6 gemäss Richtplan tangiert sein könnten. Baubewilligungen stellen Polizeibewilligungen dar.

Entsprechen die geplanten Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone und ist das Land erschlossen, muss die Baubewilligung in der Regel erteilt werden (Art. 22 RPG). Grundsätzlich ist dabei auf den rechtskräftigen und verbindlichen Nutzungsplan abzustellen, womit eine vorfrageweise Prüfung des Nutzungsplans im Rahmen von Beschwerdeverfahren ausgeschlossen ist (Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, a.a.O., zu Art. 21, N 29). Davon gibt es aber gewichtige Ausnahmen, wie das Bundesgericht mehrfach entschieden hat. Namentlich ist eine vorfrageweise Prüfung der Nutzungsplanung zulässig, wenn eine zwingende Überprüfung des Nutzungsplans erfolgen muss. Dies trifft dann zu, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Vorschriften seit Erlass des Plans erheblich geändert haben (vgl. Art. 21 RPG), die den Plan als nicht mehr rechtmässig erscheinen lassen und damit das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsvorschriften nicht mehr rechtfertigen (Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, a.a.O., zu Art. 21, N 31).

Soweit die Gemeinde die Bereinigung der Bauzonen nicht rechtzeitig vornimmt, läuft sie deshalb Gefahr, dass Nutzungspläne in Baubewilligungsverfahren vorfrageweise überprüft werden können. Im Resultat dürfte dies zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten führen und könnte gar auf ein faktisches Bauverbot hinauslaufen.

In der Vorprüfung wurde im Sinne einer Ablehnung folgendes verlangt:

Die Parz. Nr. 106, 632 und 808 (teilweise) sollen gemäss den vorliegenden Unterlagen der Gemeinde Emmetten nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage werden. Aufgrund der zu grossen Bauzonenreserven und Überlegungen zur Planbeständigkeit sind diese Parzellen einer Nichtbauzone zuzuführen. Die Parz. Nr. 808 und 200 sind vollständig (und nicht nur teilweise) einer Nichtbauzone zuzuweisen. In diesem Zusammenhang ist auch die Parz. Nr. 105 vollständig einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Die Parz. Nr. 884 und 709 sind einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Die Parz. Nr. 197 und 668 sind als Ganzes der Nichtbauzone zuzuweisen.

Die Umzonung der Parz. Nr. 1007 hat entlang der bestehenden östlichen Baulinie zu erfolgen.

Die Parz. Nr. 981 ist vollständig dem Nichtbaugebiet zuzuweisen. Entsprechend ist auch das Gebiet 3, Höhenweg, im BZR nicht bei den Grünzonen zu erwähnen.

Im Weiteren wurden in der Vorprüfung verschiedene Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise aufgeführt, die im Rahmen der Weiterbearbeitung zu beachten sind.

3 Nichteinzonungen und Umzonungen

3.1 Vorgehen Gemeinderat

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden die Fakten mit der Baudirektion und dem kantonalen Rechtsdienst besprochen. Gestützt auf die Festlegungen der Baudirektion und die in den letzten Monaten gefällten Bundesgerichtsentscheide in Sachen Bauzonenkapazität hat der Gemeinderat entschieden, die Vorgaben der Vorprüfung zu übernehmen und die Inhalte der Ablehnung vollumfänglich in der vorliegenden Teilrevision umzusetzen.

Die betroffenen Eigentümer werden vor der öffentlichen Auflage entsprechend informiert.

Bezüglich der Errichtung einer weiteren Planungszone, um die restlichen, geforderten Redimensionierungen vorzunehmen, wird in den nächsten Monaten entschieden.

3.2 Zusammenfassung Redimensionierung der Bauzone/Nichteinzonungen

Es sind insgesamt rund 50'000 m² Redimensionierung der Bauzone respektive Nichteinzonungen vorgesehen, die sich grundsätzlich auf alle Baugebiete der Gemeinde verteilen. Nachfolgend werden die Nichteinzonungen aufgezeigt und begründet. Im Weiteren wird auf die Zusammenstellung im Bericht verwiesen.

Verteilung der Redimensionierung der Bauzone/Nichteinzonung

Bauzone bisher	Fläche in m ²	Zone neu	Anrechenbar Kapazität m ²
Wohnzone W2B	27'176	Landwirtschaftszone	27'176
Wohnzone W2C	10'741	Landwirtschaftszone	10'741
Wohnzone W3	2' 777	Landwirtschaftszone	2'777
Dorfzone 2C	3'315	Landwirtschaftszone	3'314
Dorfzone 3B	1'310	Landwirtschaftszone	1'310
Ferienhauszone F1	5'052	Landwirtschaftszone	5'052
Ferienhauszone F1	339	üG	339

3.3 Zusammenfassung Umzonungen

Es sind insgesamt 8'800 m² Umzonungen vorgesehen, die sich insbesondere aufs Baugebiet Dorf und das Baugebiet Stockhütte verteilen. Nachfolgend werden die Umzonungen aufgezeigt und begründet. Im Weiteren wird auf Anhang 1 verwiesen.

Verteilung der Umzonungen

Bauzone bisher	Fläche in m ²	Zone neu	Anrechenbar an Kapazität m ²
Wohnzone W3	89	Öffentliche Zone	89
Wohnzone W3	437	D3A	219
Dorfzone 3A	3'541	Öffentliche Zone	1'771
Ferienhauszone 1	2'565	Grünzone	2'565

3.4 Überbauungsvereinbarungen

Der Gemeinderat ist bestrebt, mit den Grundeigentümern jener unbebauten Parzellen, die zum heutigen Zeitpunkt nicht aus- oder umgezont werden, und im Rahmen der Gesamtrevision nicht redimensioniert werden, Überbauungsvereinbarungen abzuschliessen, um sicherzustellen, dass die Grundstücke in angemessener Zeit auch überbaut werden und die Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht langfristig verhindert wird. Zur Sicherung der noch notwendigen Redimensionierung der Bauzone berät der Gemeinderat über eine Planungszone (siehe Ziff. 3.1)

3.5 Änderungen der Nutzungsplanung

Die Parzellen, welche mit einer Planungszone belegt sind, wurden einzeln beurteilt. Dazu wurden folgende Kriterien bzw. Punkte betrachtet:

- Lage der Parzelle in Bezug auf die Bauzone
- öffentlich-rechtliche Eigentumseinschränkungen
- bestehende Nutzungsplanung
- Baureife
- Laufende Planungen

- Weiche Qualitäten, wie Hangneigung, Besonnung, ÖV-Erschliessungsklasse, Distanzen
- Naturgefahren
- Retrospektive bei Einzonung, bsw. Einzonungsjahr (> 10 Jahre), Bundesrechtskonformität, Grundsätze der Ziele des RPG
- Historie seit der Einzonung, bspw. erhebliche Änderungen der Verhältnisse, Änderungen der Nutzungsplanung

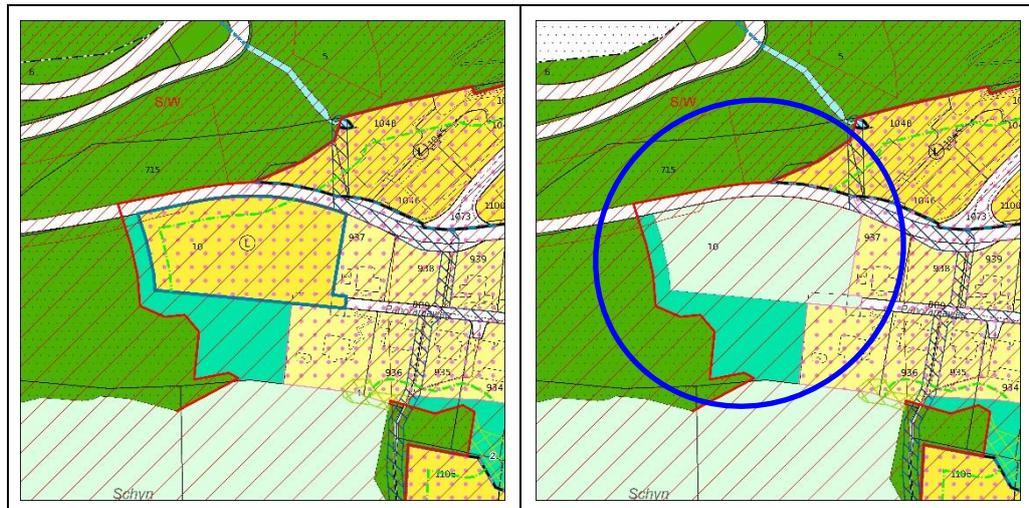
Aufgrund dieser Parameter wurden die Parzellen beurteilt und es wurde festgelegt, ob eine Rückzonung/Nichteinzonung oder Umzonung zweckmässig ist. Aufgrund der Vorprüfung wurden insbesondere noch die unter Ablehnung geforderten Flächen in die Überlegungen aufgenommen. Massgebend für die Nichteinzonungen ist insbesondere die Tatsache, dass die Bauzonenkapazität des Zonenplanes weit grösser ist, als der kantonale Richtplan 2017 zulässt.

Im Folgenden werden die Anpassungen der einzelnen Parzellen aufgezeigt und eine kurze Begründung für die Rückzonung und Umzonung gemacht. Für die weiteren Überlegungen bzw. Gründe, die zu den Änderungen führten, wird zudem auf Anhang 1, Parzellenübersicht vom April 2020 verwiesen.

3.5.1 Parzelle 10 teilweise, Panoramaweg

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

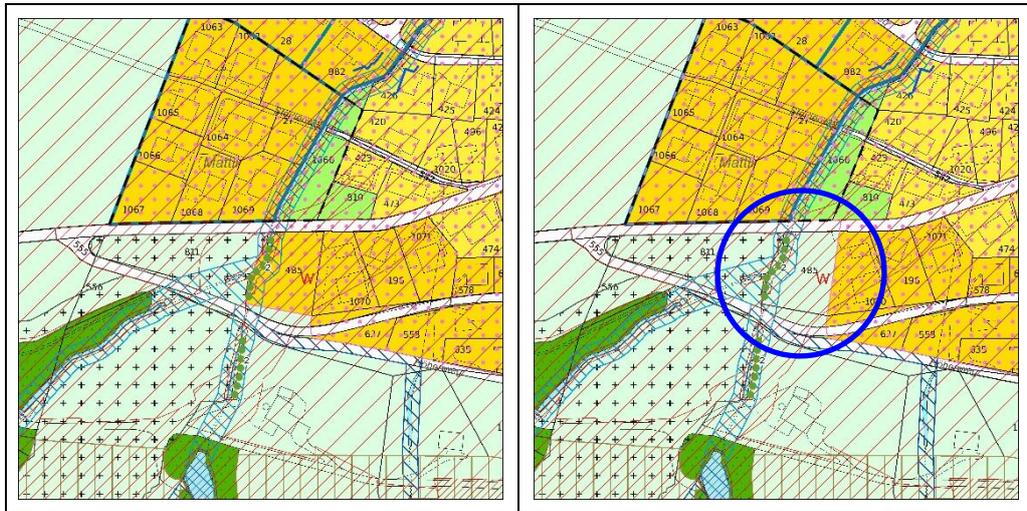
Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Teilparzelle im Umfang von 4'052 m² ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Sie liegt am Siedlungsrand und ihre Bebaubarkeit ist durch Waldabstände und die Lärmsituation eingeschränkt. Die Parzelle ist aufgrund Lage an Kantonsstrasse und der Situation betr. Besonnung und der schwierigen internen Erschliessung/Parkierung nur bedingt für eine Überbauung geeignet. Zudem ist die Bauzonenkapazität des Zonenplanes zu gross (siehe Vorprüfung), so dass die Teilparzelle mit einer Fläche von 4'052 m² in die Landwirtschaftszone überführt wird.

3.5.2 Parz. Nr. 485, Ischenstrasse

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle im Umfang von 1'028 m² ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Sie liegt am Siedlungsrand und ihre Bebaubarkeit ist durch die Gewässerraumzone und die Gefahrenzonen eingeschränkt. Die Parzelle ist aufgrund Lage am Zonenrand, der schlechten Erschliessung mit dem ÖV (keine ÖV-Güteklasse) und der Besonnung für eine Überbauung nur bedingt geeignet und wird auch aufgrund der zu grossen Bauzonkapazität des Zonenplans (siehe Vorprüfung) in die Landwirtschaftszone (1'028 m²) überführt.

3.5.3 Parzelle Nr. 981, Höhenweg

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



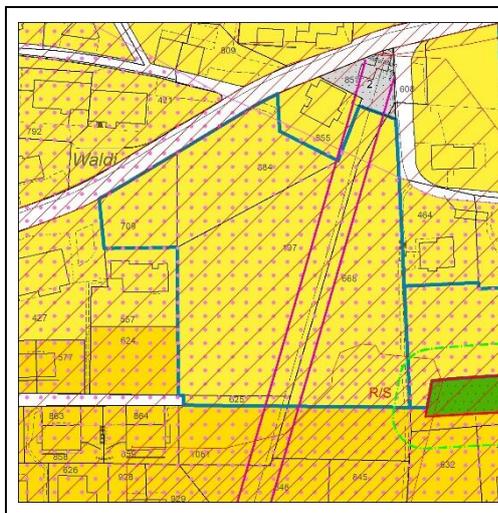
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

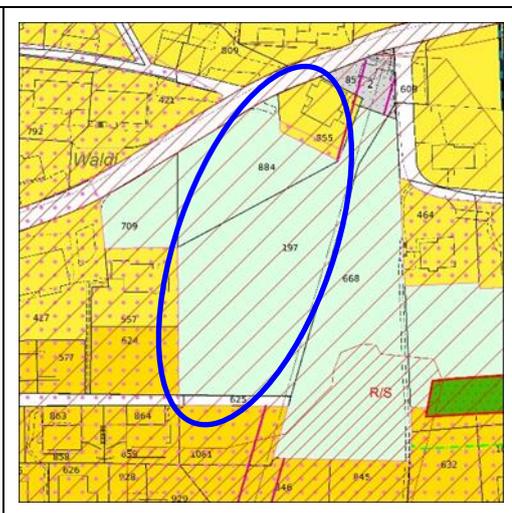
Die Parzelle Nr. 981 liegt in der W2C (1'078 m²) und ist mit einer Nutzungseinschränkung belegt (erlaubt sind nur Gartenanlagen, Kleinbauten und unterirdische Bauten). Somit kann die Parzelle nicht mit Wohnbauten überbaut werden. Aufgrund der insgesamt zu grossen Bauzonenkapazität des Zonenplans (siehe Vorprüfung), der Randlage und der Gefahrenzone 2 (teilweise) wird die Parzelle mit einer Fläche von 1'028 m² der Landwirtschaftszone überführt. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsregelung gemäss PBG.

3.5.4 Parz. Nr. 197, Höhenweg

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle Nr. 197 ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Über die Parzelle führt die Waldibahn und die Skiabfahrt von Stockhütten zur Talstation der Seilbahn. Diese Abfahrt ist planerisch nicht gesichert. Die Parzelle gehört mit ihren Nachbarparzellen zu einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet, jedoch ist keine entsprechende Gesamtplanung über das Gebiet bekannt. Somit ist ein wesentlicher Bereich der Parzelle heute verkehrsmässig nicht erschlossen. Durch die Baulinie der Waldibahn sowie die heute nicht gesicherte Zufahrt (talseitiger Bereich), ist die Parzelle nur beschränkt zweckmässig bebaubar. Zudem wird die Parzelle von keiner ÖV-Güteklasse gemäss Bundesamt für Raumentwicklung überlagert. Zudem ist die Bauzonenkapazität des Zonenplanes überschritten (siehe Vorprüfung). Deshalb wird die Parzelle (2'799 m²) aus der Wohnzone W2B die Landwirtschaftszone überführt.

3.5.5 Parz. Nr. 668, Höhenweg/Langmatt

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



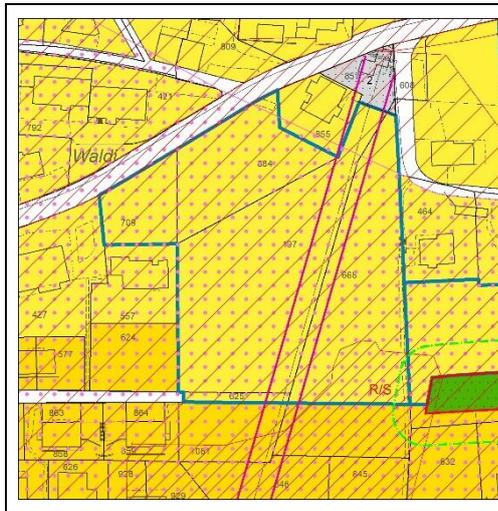
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

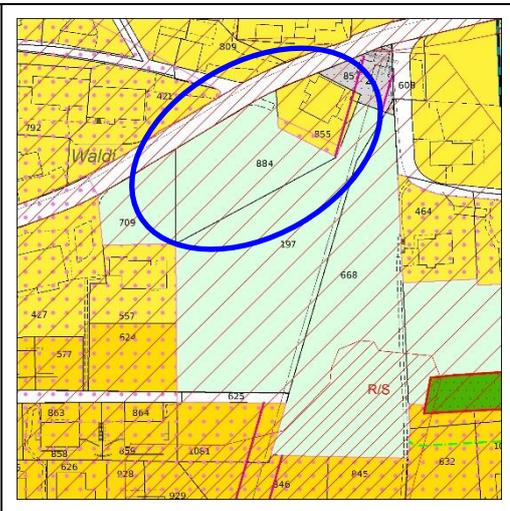
Die Parzelle Nr. 668 ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Über die Parzelle führt die Skiabfahrt von Stockhütten zur Talstation der Seilbahn. Diese Abfahrt ist planerisch nicht gesichert. Die Parzelle gehört mit ihren Nachbarparzellen zu einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet, jedoch ist keine entsprechende Gesamtplanung über das Gebiet bekannt. Somit ist der wesentliche Bereich der Parzelle heute verkehrsmässig nicht erschlossen. Durch die Baulinie der Waldibahn sowie die heute nicht gesicherte Zufahrt (talseitiger Bereich), und die schwierigen Platzverhältnisse im talseitigen Teil, ist die Parzelle nur beschränkt zweckmässig bebaubar. Zudem wird die Parzelle von keiner ÖV-Gütekategorie gemäss Bundesamt für Raumentwicklung überlagert und im oberen Bereich mit der Gefahrenzone 2 überlagert. Auch ist die Bauzonkapazität (siehe Vorprüfung) des Zonenplanes überschritten. Deshalb wird die Parzelle im Umfang von 2'691 m² aus der Wohnzone W2B in die Landwirtschaftszone überführt.

3.5.6 Parz. Nr 884, Ischenstrasse

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



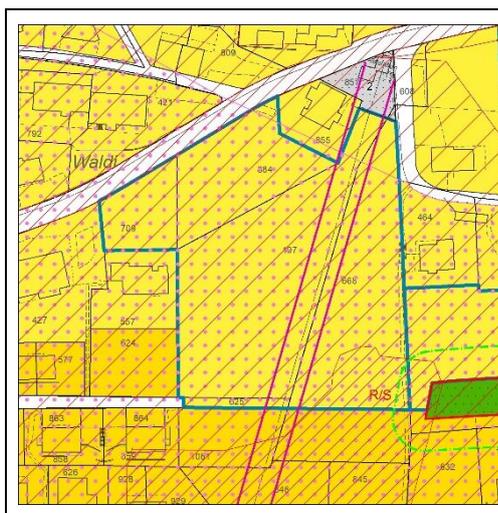
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

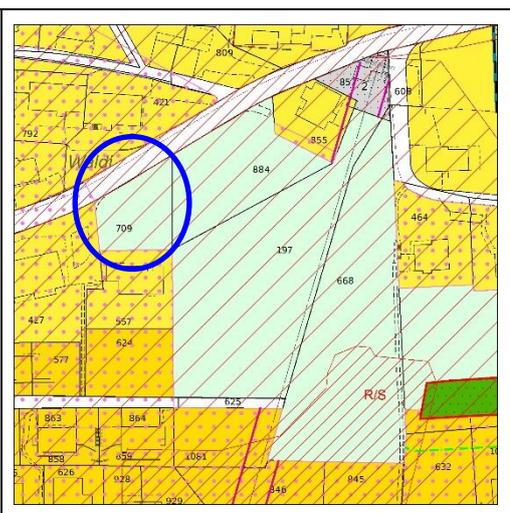
Die Parzelle Nr. 884 (1'140 m²) ist seit Jahrzehnten unüberbaut. Sie befindet sich zusammen mit den Nachbarparzellen in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet. Aufgrund der zu grossen Bauzonkapazität des Zonenplanes (siehe Vorprüfung) wird die Parzelle mit einer Fläche von 1'140 m² der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.7 Parz. Nr. 709 Ischenstrasse

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



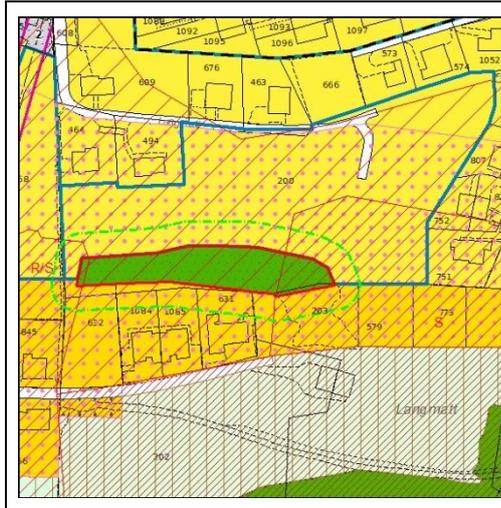
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle Nr. 709 (528 m²) ist seit Jahrzehnten unüberbaut. Sie befindet sich zusammen mit den Nachbarparzellen in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet. Aufgrund der zu grossen Bauzonenkapazität des Zonenplanes (siehe Vorprüfung) wird die Parzelle mit einer Fläche von 528 m² der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.8 Parz. Nr. 200, Langmattweg

Rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

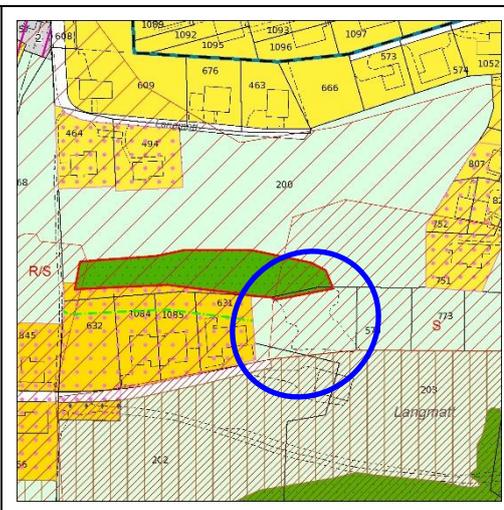
Die Bauzone (8'252 m²) der Parzelle besteht bereits seit über 10 Jahren. Der südliche Teil (3'733 m²) wurde durch eine Planungszone belegt. Dieser Bereich ist überaus steil und wird durch einen Waldbaulinie in seiner Bebauung stark eingeschränkt. Zudem liegt der bergseitige Teil in der Gefahrenzone 2. Aufgrund der massiv zu hohen Bauzonenkapazität des Zonenplanes (siehe Vorprüfung) wird die gesamte Parzelle in die Landwirtschaftszone überführt.

3.5.9 Parzellen Nr. 202/203, Höhenweg (Parz. Nr. 202 nicht Bestandteil der Planungszone)

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

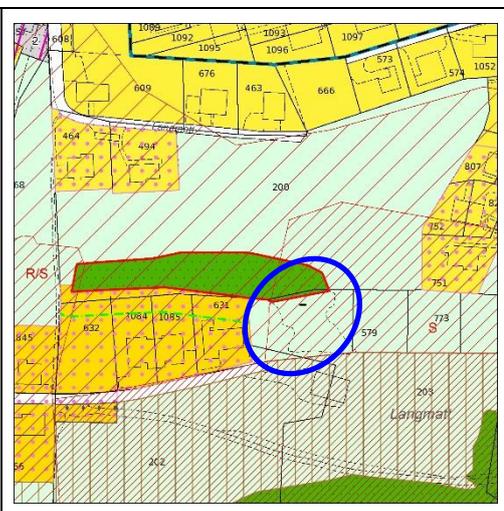
Die Teilparzelle 203 im Umfang von 972 m² sowie die Teilparzelle 202 in der W2C (86 m²) sind bereits seit über 10 Jahren eingezont. Sie liegen am Siedlungsrand. Die verkehrsmässige Erschliessung der Parzelle 203 ist ohne Tangierung der Landwirtschaftszone kaum zu realisieren. Im Weiteren liegt ein grosser Teil der Parzelle in der Gefahrenstufe rot gemäss der synoptischen Gefahrenkarte. Die Parzelle ist bezüglich ÖV-Güteklassen keiner entsprechenden Klasse zugeteilt. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes zu gross (siehe Vorprüfung). Die Fläche von insgesamt 1'058 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.5.10 Parzelle Nr. 203, Höhenweg

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

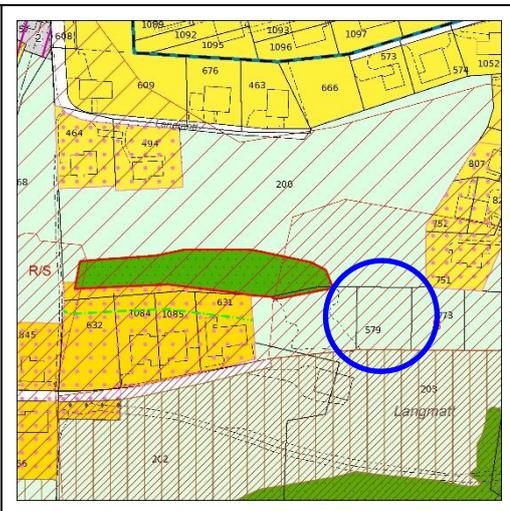
Das Gebiet im östlichen Teil der Parz. Nr. 203 (496 m² in der W2C) ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Es liegt am Siedlungsrand. Die verkehrsmässige Erschliessung ist nicht vorhanden. Im Weiteren liegt der Parzellenteil in der Gefahrenstufe rot gemäss der synoptischen Gefahrenkarte. Zudem ist die Bauzonenkapazität des Zonenplanes zu gross (siehe Vorprüfung). Die Fläche von insgesamt 496 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.5.11 Parzelle Nr. 579, Höhenweg

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



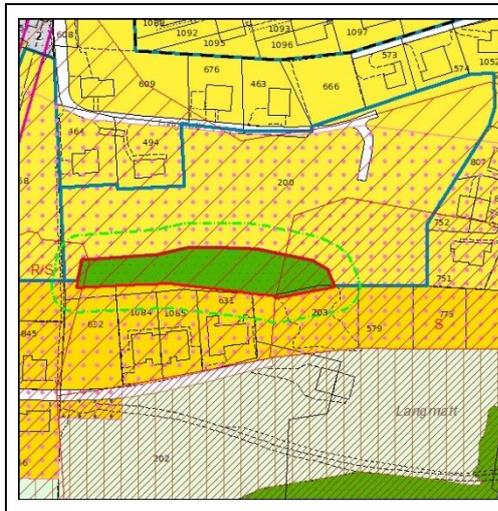
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parz. Nr. 579 (559 m² in der W2C) ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Sie liegt am Siedlungsrand. Die verkehrsmässige Erschliessung ist nicht vorhanden. Im Weiteren liegt der Parzellenteil in der Gefahrenstufe rot gemäss der synoptischen Gefahrenkarte. Zudem ist die Bauzonenkapazität des Zonenplanes zu gross (siehe Vorprüfung). Die Fläche von insgesamt 559 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.5.12 Parzelle Nr. 773, Höhenweg

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



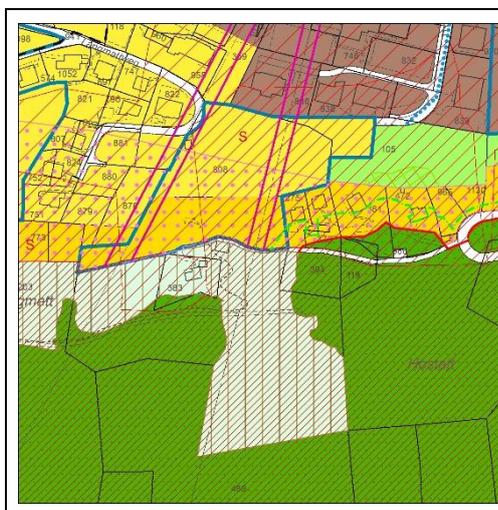
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

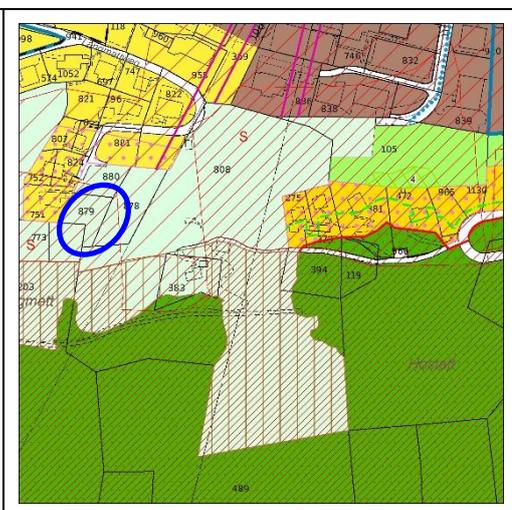
Die Parzelle Nr. 773 (536 m² in der W2C) ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Sie liegt am Siedlungsrand. Die verkehrsmässige Erschliessung ist nicht vorhanden. Zudem ist die Parzelle keiner ÖV-Güteklasse zugewiesen. Im Weiteren liegt die Parzelle in der Gefahrenstufe rot gemäss der synoptischen Gefahrenkarte. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes zu gross (siehe Vorprüfung). Die Fläche von insgesamt 536 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.5.13 Parzelle Nr. 879, Langmattweg

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen Plan wechseln



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle (109 m² in der W2C und 463 m² in der W2B) ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Im Weiteren liegt die Parzelle in der Gefahrenstufe rot gemäss der synoptischen Gefahrenkarte. Die Parzelle befindet sich teilweise in steiler Hanglage mit mässig guter Besonnung. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes zu gross (siehe Vorprüfung). Die Parzelle mit einer Fläche von 572m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.5.14 Parzelle Nr. 878, Langmattweg

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen Plan ersetzen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle Nr. 878 (875 m² in der W2B und 263 m² in der W2C) ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Im Weiteren liegt die Parzelle teilweise in der Gefahrenstufe rot gemäss der synoptischen Gefahrenkarte. Die Bebaubarkeit der Parzelle wird durch die Baulinie der Gondelbahn und durch die schmale Form stark eingeschränkt. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes zu gross (siehe Vorprüfung). Die Parzelle mit einer Fläche von 1'138 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.5.15 Parzelle Nr. 880, Langmattweg

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen (Plan ersetzen)



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle Nr. 880 (526 m²) liegt im Bereich grosser unüberbauten Parzellen. Gemäss Zonenplan ist der obere Teil in der Gefahrenzone 2, gemäss der Gefahrenkarte der dem Gebiet mit erheblicher Gefährdung zugeteilt. Aufgrund der zu grossen Bauzonkapazität des Zonenplanes (siehe Vorprüfung) wird die Parzelle mit einer Fläche von 562 m² der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.16 Parzelle Nr. 808, Langmattweg

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



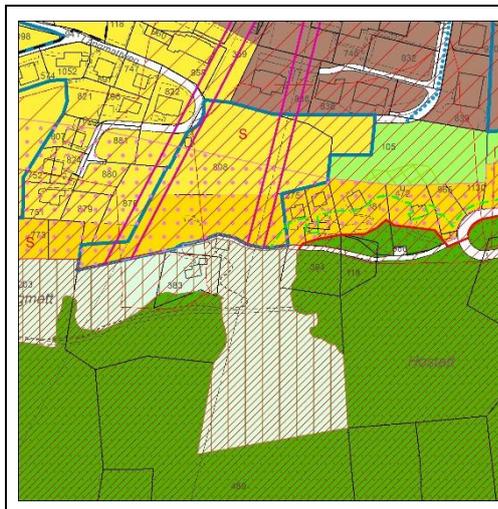
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle Nr. 808 umfasst die Bauzonen W2B und W2C und hat eine Fläche von insgesamt 7'934 m² (3'284 m² in der W2C, 4'650 m² in der W2B). Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Der südliche, steile Bereich der Parzelle wurde vom Gemeinderat mit einer Planungszone belegt. Aufgrund der steilen Hanglage dieses Parzellenteils (W2C) welcher nicht zweckmässig erschliessbar ist und welcher teilweise in der Gefahrenkarte der Stufe rot (erhebliche Gefährdung) zugewiesen ist, ist eine zweckmässige Bebauung nicht möglich. Die Bebaubarkeit des Parzellenteils wird zusätzlich durch die Baulinie der Gondelbahn sowie der Seilbahn Eggli stark eingeschränkt. Aufgrund der Überkapazität der Bauzone (siehe Vorprüfung) wird die gesamte Parzelle (W2C und W2B) mit einer Fläche von 7'934 m² der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.5.17 Teilparzelle Nr. 105 Hostatt

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen (Plan ersetzen)



○ Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung

Die Wohnzone W2B der Parzelle 105 (854 m²) ist Bestandteil eines Gestaltungsplanareals (Langmatt). Die Bauzone besteht schon seit Jahrzehnten und ist nicht überbaut. Zusammen mit dem übrigen gestaltungsplanpflichtigen Gebiet (Parz. 808) umfasst die unüberbaute Bauzone mehr als 3'000 m². Aufgrund der Überkapazität der Bauzone (siehe Vorprüfung) wird der Teil der Parzelle in der W2B von insgesamt 854 m² der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.5.18 Parzelle Nr. 632, Höhenweg

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen (Plan ersetzen)



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle Nr. 632 (842 m²) liegt am oberen Rande des Siedlungsgebietes und ist mit dem ÖV nicht genügend erschlossen. Die Fläche ist mehreren Jahrzehnten unüberbaut. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Die Parzelle wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.5.19 Parzellen Nr. 106, Kohltalstrasse

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen (Plan ersetzen)



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

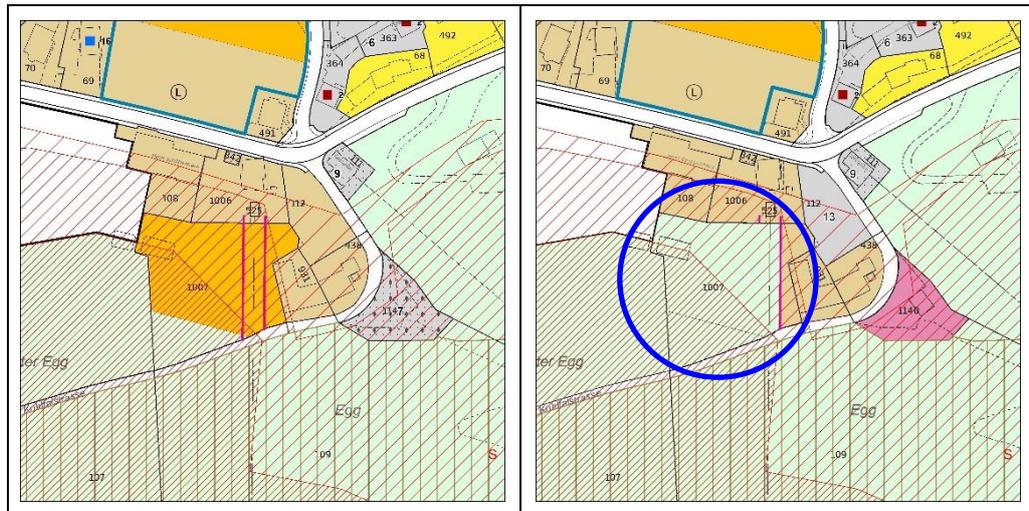
Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle Nr. 106 (W2C 1'025 m²) liegt am oberen Rand der Siedlung und ist und bezüglich ÖV lediglich mässig erschlossen. Die Besonnung der Parzelle ist während den Wintermonaten nur bedingt gegeben. Gemäss Zonenplan ist die Parzelle der Gefahrenzone 2 zugewiesen. Seit mehreren Jahrzehnten ist die Fläche unüberbaut. Aufgrund der zu grossen Bauzonkapazität des Zonenplanes (siehe Vorprüfung) wird der Teil der Parzelle, welcher in der W»C liegt (1'025 m²) der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.20 Parzelle Nr. 1007, Kohltalstrasse

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung eines Teils der Bauzone bzw. Umzonung

Die Parzelle Nr. 1007 mit einer Bauzonefläche von 3'125 m² in der Zone W3 ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Der südwestliche Teil der Parzelle liegt in der Gefahrenzone 1, was bedeutet, dass dort ein vollständiges Bauverbot gilt. Die übrige Parzelle ist der Gefahrenzone 2 zugeteilt. Im östlichen Bereich der Parzelle wird diese durch die Baulinie der Seilbahn Hammen zerschnitten. Die Bebaubarkeit der Parzelle ist sehr stark eingeschränkt. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Der westlich der Seilbahn liegende Parzellenteil (Fläche von 2'688 m²) wird in die Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung), während der Bereich östlich der Seilbahnlinie der Dorfzone D3A zugewiesen wird (Fläche 437 m²). Damit wird eine zweckmässige Arrondierung der bestehenden Dorfzone erreicht.

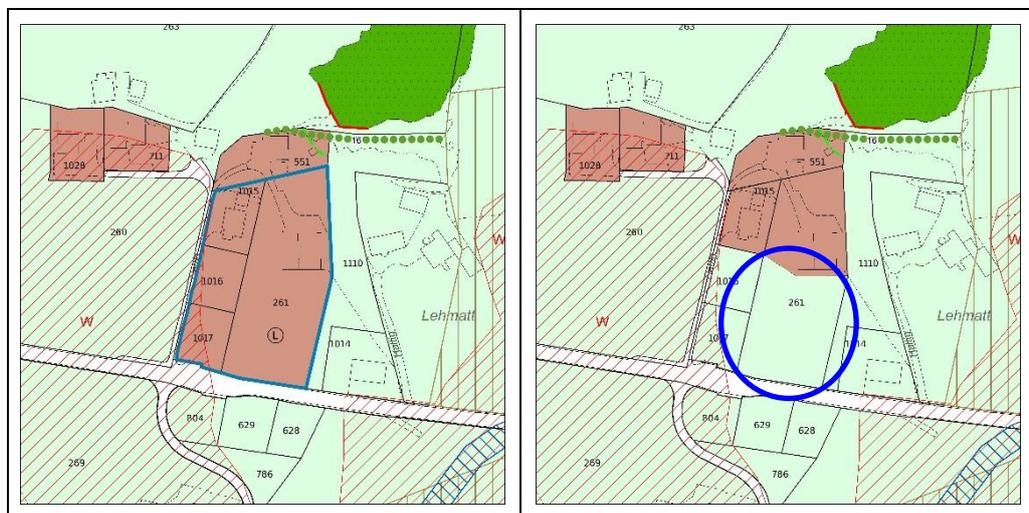
Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parzelle Nr. 148, mit einer Bauzonefläche von 1'310 m² in der Dorfzone D3B ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Die Parzelle wird durch eine Hochspannungsleitung mit entsprechender NIS-Baulinie und einer Abflusswegzone zerschnitten. Die Bebaubarkeit der Parzelle ist sehr stark eingeschränkt. Zudem ist aus städtebaulicher Sicht eine Offenhaltung des Raums für die Qualität des Siedlungsteils Sagendorf zu unterstützen. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Die gesamte Dorfzone D3B der Parz. Nr. 148 mit einer Fläche von 1'310 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.23 Parzelle Nr. 261, Hattig-Hostatt

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung eines Teils der Bauzone

Die Parz. Nr. 261 in der Dorfzone D2C (Fläche Bauzone 3'706 m²) ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Der unüberbaute Teil mit einer Fläche von 2'120 m² würde vom Gemeinderat mit einer Planungszone belegt. Die Zone liegt weit ausserhalb des Siedlungsgebietes in einem Inselgebiet und es besteht zum Dorf keine Langsamverkehrsverbindung (Fussweg, Radweg). Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung).

Frühere Planungen haben gezeigt, dass die Erschliessung bezüglich sauberem Abwasser nur schwer zu realisieren ist. Deshalb wurde vor wenigen Jahren bereits auf Gesuch eines Eigentümers ein Teil der Dorfzone D2C Hattig-Hostatt aus der Bauzone entlassen. Die Teilparzelle mit einer Fläche von 2'120 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.24 Parzelle Nr. 1016, Hattig-Hostatt

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



○ Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parz. Nr. 1016 in der Dorfzone D2C (Fläche Bauzone 596 m²) ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Die Zone liegt weit ausserhalb des Siedlungsgebietes in einem Inselgebiet und es besteht zum Dorf keine Langsamverkehrsverbindung (Fussweg, Radweg). Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung).

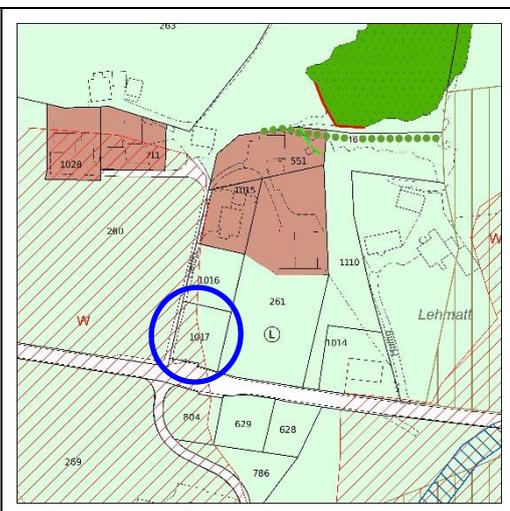
Frühere Planungen haben gezeigt, dass die Erschliessung bezüglich des sauberen Abwassers nur schwer zu realisieren ist. Deshalb wurde vor wenigen Jahren bereits auf Gesuch eines Eigentümers ein Teil der Dorfzone D2C rückgezont. Die Parzelle mit einer Fläche von 596 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzung).

3.5.25 Parzelle Nr. 1017, Hattig-Hostatt

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



○ Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parz. Nr. 1017 in der Dorfzone D2C (Fläche Bauzone 599 m²) ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Die Zone liegt weit ausserhalb des Siedlungsgebietes in einem Inselgebiet und es besteht zum Dorf keine Langsamverkehrsverbindung (Fussweg, Radweg). Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung).

Frühere Planungen haben gezeigt, dass die Erschliessung bezüglich des sauberen Abwassers nur schwer zu realisieren ist. Deshalb wurde vor wenigen Jahren bereits auf Gesuch eines Eigentümers ein Teil der Dorfzone D2C rückgezont. Die Parzelle mit einer Fläche von 599 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.26 Parzelle Nr. 1034, Rinderbühl

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



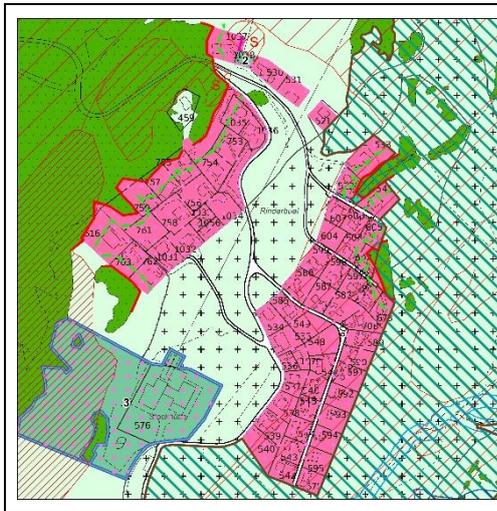
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

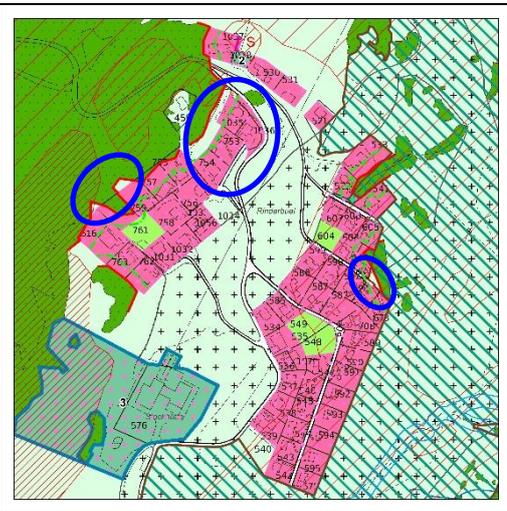
Die Parz. Nr. 1034 liegt in der Ferienhauszone Rinderbühl und besitzt eine Fläche von 601 m². Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Die Parzelle liegt, auch durch die Rückzonung der Parz. Nr. 1 am Zonenrand. Aufgrund der Bestimmungen des BZR ist die Ferienhauszone für Ferien- und Wochenendhäuser vorgesehen. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Zudem ist sie in Siedlung+ als kapazitätsrelevant festgelegt worden. Die Gemeinde Emmetten besitzt bedeutend mehr Ferienwohnungen, als die Gesetzgebung erlaubt. Die Parzelle mit einer Fläche von 601 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.27 Teilparzelle Nr. 1, Rinderbühl (nicht Bestandteil der Planungszone)

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



○ Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

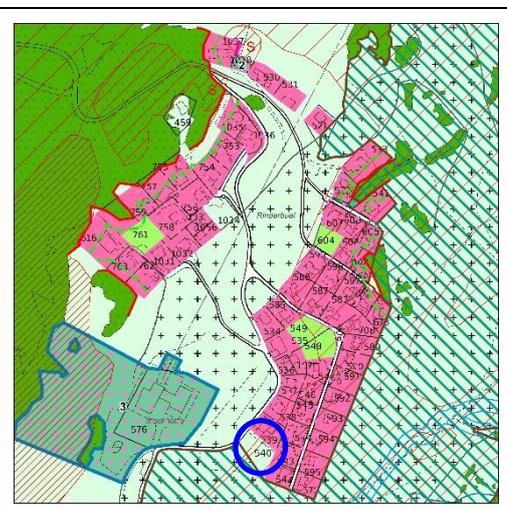
Die Parzelle Nr. 1 liegt zum Teil in der Ferienhauszone Rinderbühl und besitzt eine Fläche von insgesamt 1'901 m², welche rückgezont werden soll. Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Die Teilbereiche sind nicht selbständig überbaubar. Vier Flächen werden durch Waldabstandslinien, eine weitere durch Zufahrten so eingeschränkt, dass eine Überbauung nicht möglich ist. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Diese Teile der Parzelle werden der Landwirtschaftszone (1'562 m²) und dem übrige Gebiet (339 m²) zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.28 Parzelle Nr. 540, Rinderbühl

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



○ Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

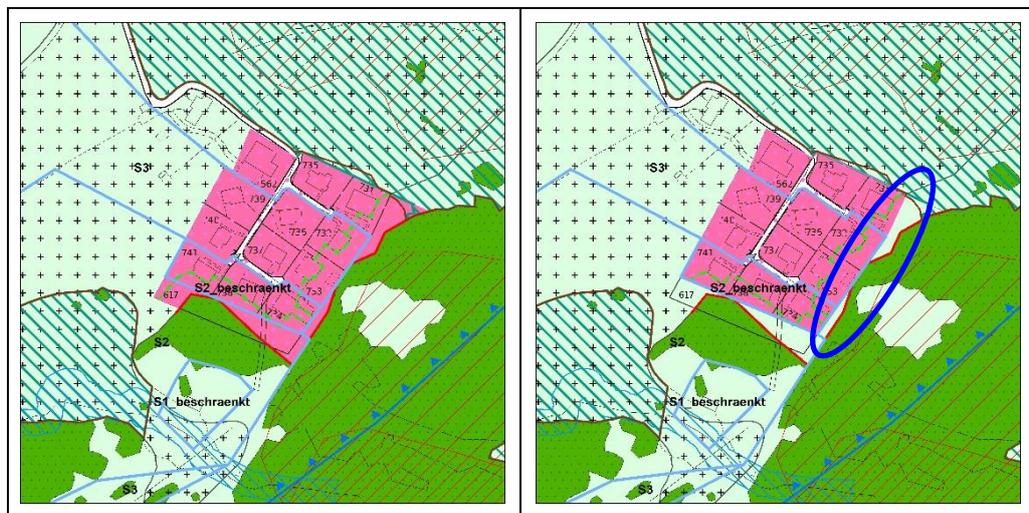
Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parz. Nr. 540 liegt in der Ferienhauszone Rinderbühl und besitzt eine Fläche von 779 m². Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Zudem ist sie in Siedlung+ als kapazitätsrelevant festgelegt worden. Die Parzelle liegt am Zonenrand. Aufgrund der Bestimmungen des BZR ist die Ferienhauszone für Ferien- und Wochenendhäuser vorgesehen. Zudem ist die Bauzonenkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Die Gemeinde Emmetten besitzt bedeutend mehr Ferienwohnungen, als die Gesetzgebung erlaubt. Die Parzelle mit 779 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.29 Teilparzelle Nr. 1, Rinderbühl (Teufelsboden, nicht Bestandteil der Planungszone)

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



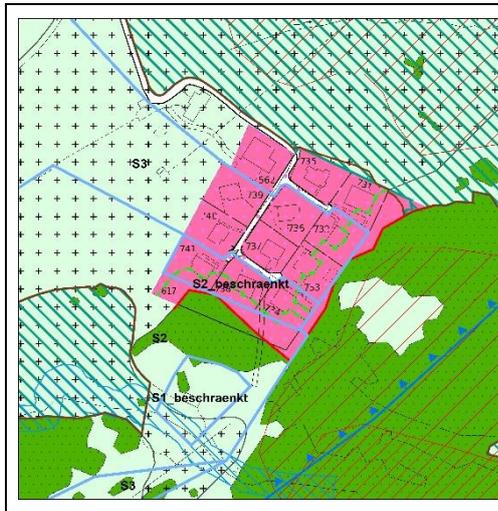
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

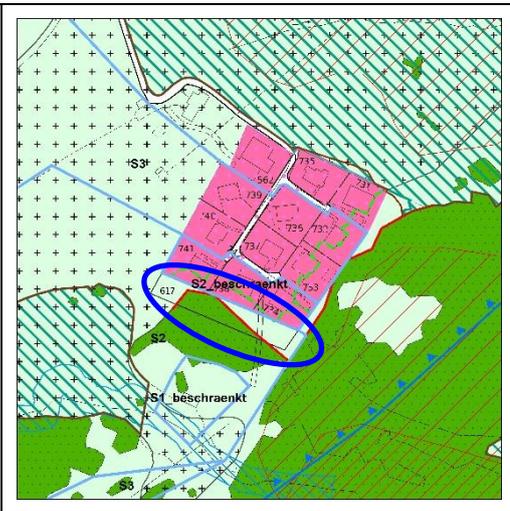
Die Teilparzelle Nr. 1 liegt in der Ferienhauszone Rinderbühl, Teufelsboden, und besitzt eine Fläche von 455 m² welche rückgezont werden soll. Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Zudem ist sie in Siedlung+ als kapazitätsrelevant festgelegt worden. Die Fläche wird durch die Waldabstandslinie so eingeschränkt, dass eine Überbauung nicht möglich ist. Zudem ist die Bauzonenkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Dieser Teil der Parzelle mit einer Fläche von 455 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.30 Parzelle Nr. 617, Rinderbühl (Teufelsboden, nicht Bestandteil der Planungszone)

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



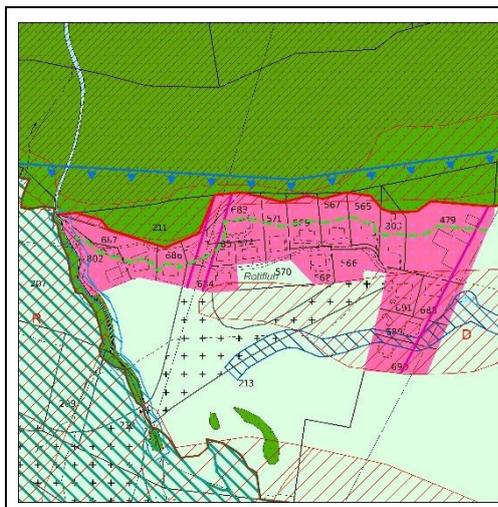
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

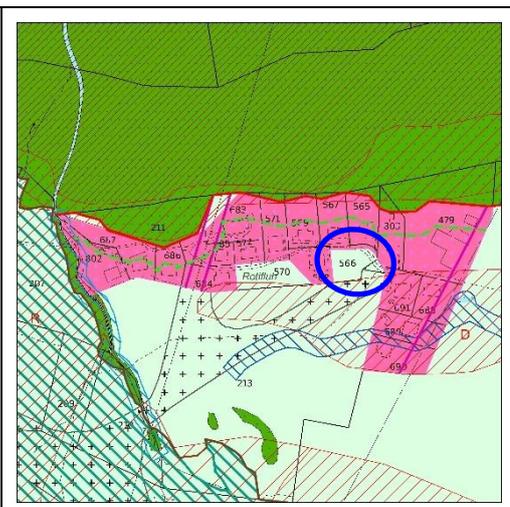
Die Parzelle Nr. 617 liegt mit 463 m² in der Ferienhauszone Rinderbühl, Teufelsboden. Diese soll rückgezont werden. Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Die Fläche wird durch die Waldabstandslinie so eingeschränkt, dass eine Überbauung nicht möglich ist. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Dieser Teil der Parzelle mit einer Fläche von 436 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.31 Parzelle Nr. 566, Rotifluch

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

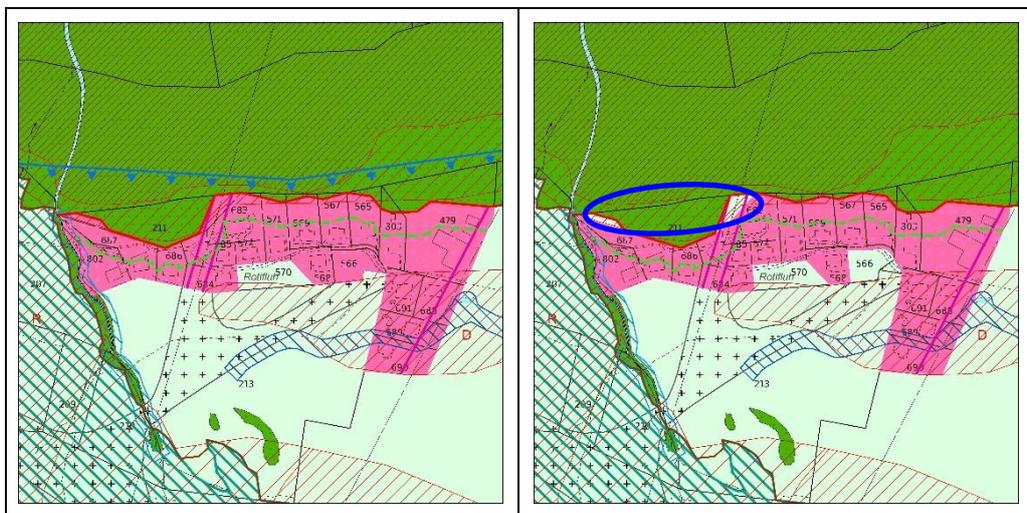
Begründung der Redimensionierung der Bauzone

Die Parz. Nr. 566 in der Ferienhauszone Rotifluch und besitzt eine Fläche von 517 m². Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Zudem ist sie in Siedlung+ als kapazitätsrelevant festgelegt worden. Die Parzelle liegt am Zonenrand. Aufgrund der Bestimmungen des BZR ist die Ferienhauszone für Ferien- und Wochenendhäuser vorgesehen. Die Gemeinde Emmetten besitzt bedeutend mehr Ferienwohnungen, als gemäss Gesetzgebung erlaubt sind. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Der Parzelle mit einer Fläche von 517 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.32 Teilparzelle Nr. 211, Rotifluch (nicht Bestandteil der Planungszone)

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



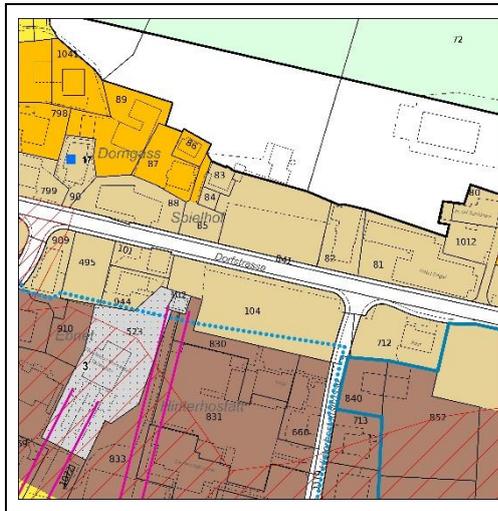
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Redimensionierung der Bauzone

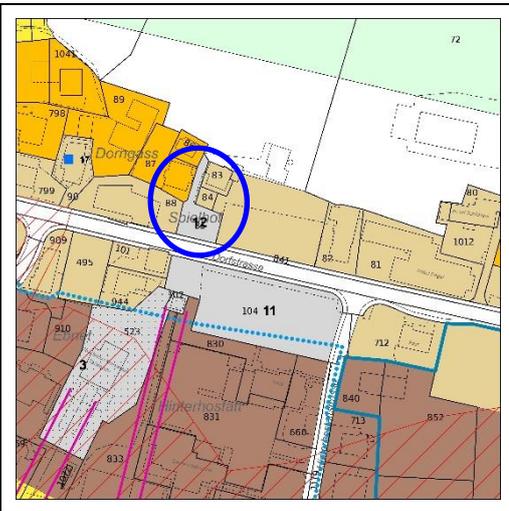
Ein Teil der Parz. Nr. 211 liegt in der Ferienhauszone Rotifluch und besitzt eine Fläche von 336 m². Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Die Parzelle liegt am Zonenrand. Aufgrund der Waldabstandslinie und aufgrund der Seilbahnlinie sind die Bereiche der Bauzone nicht überbaubar. Zudem ist die Bauzonkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross (siehe Vorprüfung). Der Teil der Parzelle mit einer Fläche von 336 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen (Nichteinzonung).

3.5.33 Parzelle Nr. 85, Dorfstrasse (Spielhof)

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



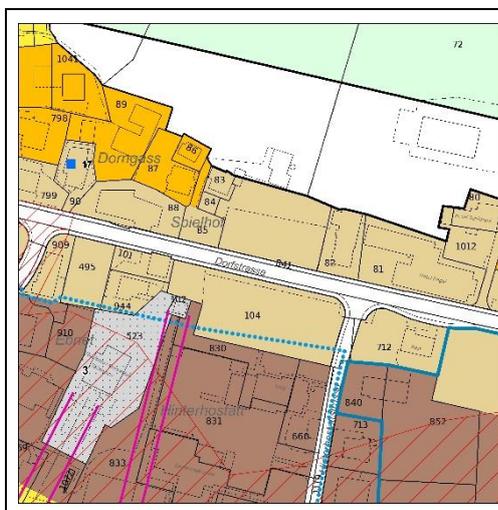
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Umzonung

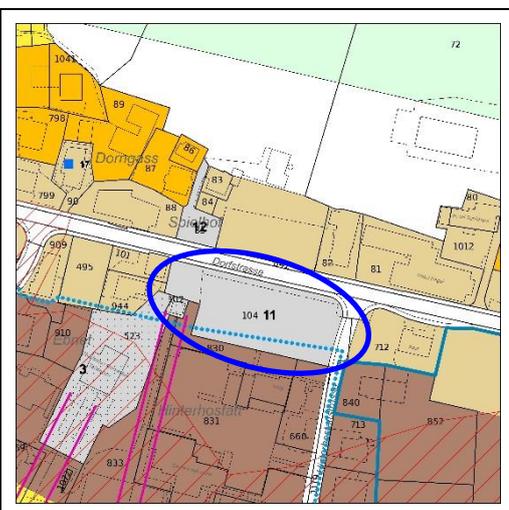
Die Parz. Nr. 85 besitzt eine Fläche von 377 m² und liegt mit 288 m² in der Dorfzone D3A und mit 89 m² in der Wohnzone W3. Die Fläche wird als Zufahrt und als Parkplatz genutzt. Aus diesem Grund wird die Fläche insgesamt einer Zone für öffentliche Zwecke ÖZ zugewiesen und im Anhang des Bau- und Zonenreglements konkret umschrieben. Mit der Umzonung wird die Kapazität des Zonenplanes entlastet. Im Rahmen der Gesamtrevision wird überprüft, ob die Flächen einer Verkehrszone zugewiesen werden sollen.

3.5.34 Parzelle Nr. 104, Dorfstrasse (Dorfplatz)

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

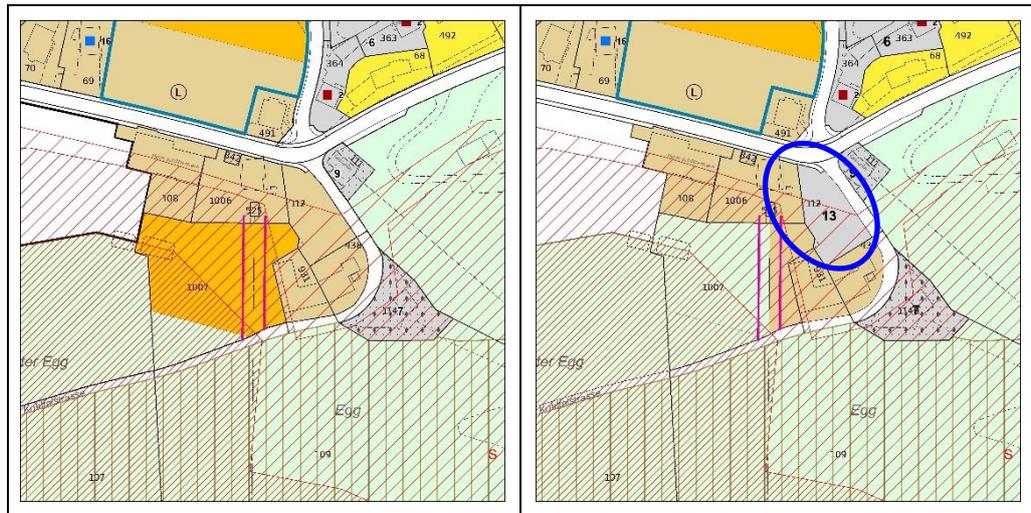
Begründung der Umzonung

Die Parz. Nr. 104 besitzt eine Fläche von 2'369 m², die in der Dorfzone D3A liegt. Die Fläche wird mehrheitlich als Parkplatz und in geringem Masse als Aufenthaltsraum genutzt. Feierlichkeiten werden vielfach auf diesem Platz abgehalten. Da auf dieser Parzelle keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, wird die Fläche insgesamt einer Zone für öffentliche Zwecke ÖZ zugewiesen und im Anhang des Bau- und Zonenreglements konkret umschrieben. Mit der Umzonung wird die Kapazität des Zonenplanes entlastet.

3.5.35 Parzelle Nr. 112, Kohltalstrasse (Egg)

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



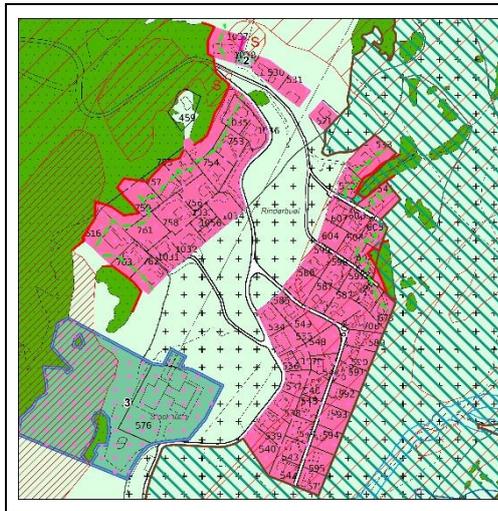
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Umzonung

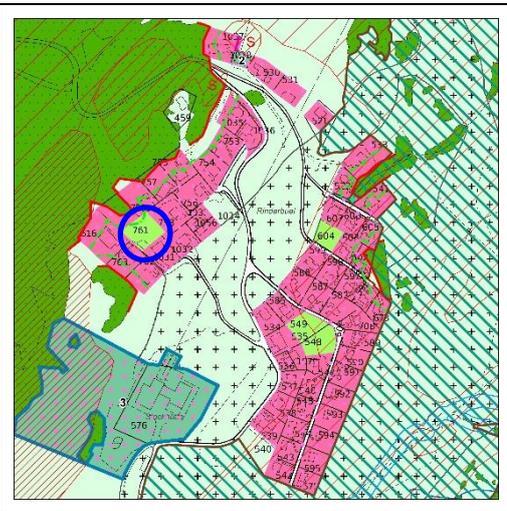
Die Parz. Nr. 112 besitzt eine Fläche von 884 m², die der Dorfzone D3A zugewiesen ist. Die Fläche wird mehrheitlich als Parkplatz genutzt. Da in dieser Zone keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, jedoch eine Erweiterung des Werkhofes in Diskussion ist, wird die Fläche insgesamt einer öffentlichen Zone ÖZ zugewiesen und im Anhang des Bau- und Zonenreglements konkret umschrieben. Mit der Umzonung wird die Kapazität des Zonenplanes entlastet.

3.5.36 Parzelle Nr. 761, Rinderbühl

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



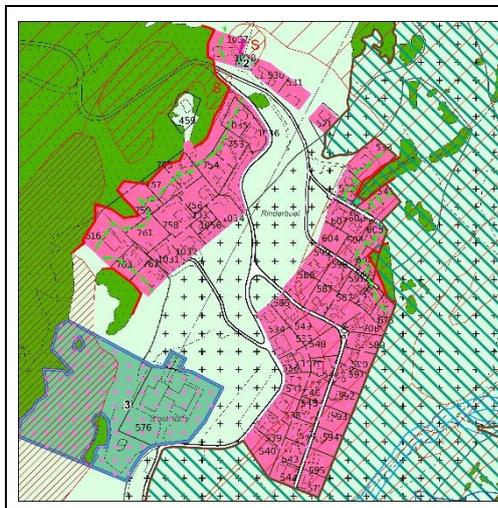
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Umzonung

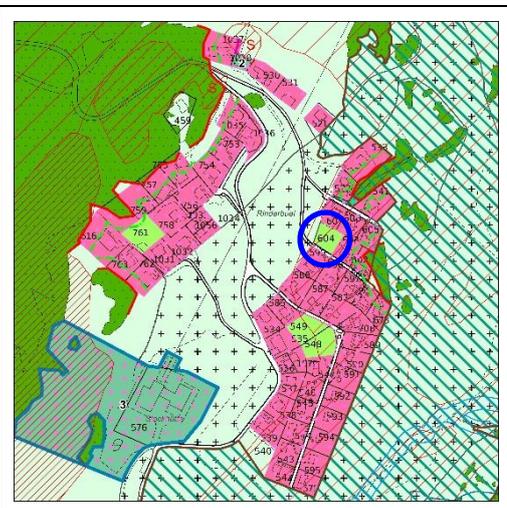
Die Parz. Nr. 761 liegt in der Ferienhauszone F1 Rinderbühl und besitzt eine Fläche von 792 m². Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Zudem ist sie bezüglich Siedlung+ als kapazitätsrelevant festgelegt worden. Die Fläche wird vollständig von der Ferienzone eingefasst. Aufgrund der Bestimmungen des BZR ist die Ferienhauszone für Ferien- und Wochenendhäuser vorgesehen. Die Gemeinde Emmetten besitzt bedeutend mehr Ferienwohnungen, als die Gesetzgebung erlaubt. Die Parzelle wird heute als Spielplatz ohne Hochbauten genutzt und wird somit einer Grünzone zugewiesen. Mit der Umzonung wird die Kapazität des Zonenplanes entlastet. Im Anhang des BZR wird die Nutzung konkret umschrieben.

3.5.37 Parzelle Nr. 604, Rinderbühl

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



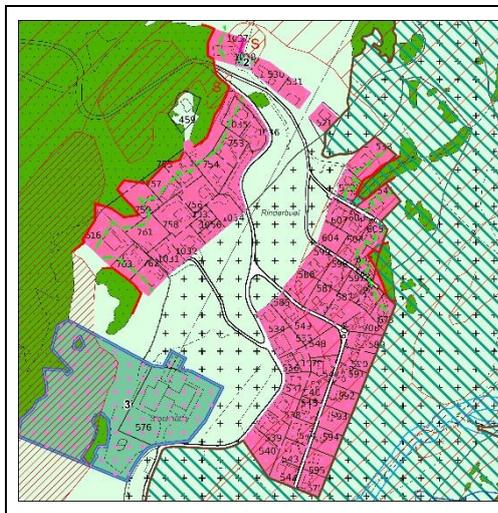
 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Umzonung

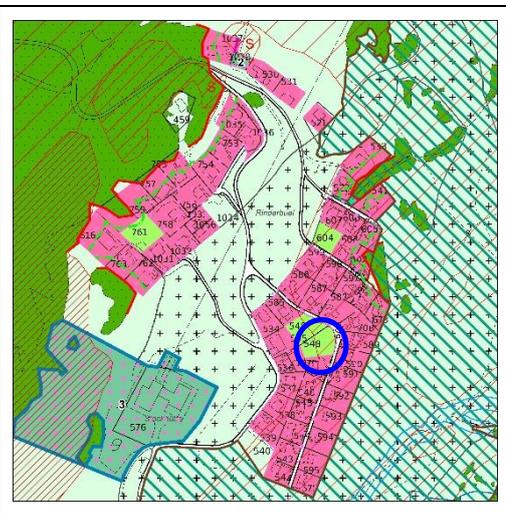
Die Parz. Nr. 604 liegt in der Ferienhauszone F1 Rinderbühl und besitzt eine Fläche von 501 m². Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Zudem ist sie bezüglich Siedlung+ als kapazitätsrelevant festgelegt worden. Die Fläche wird 3-seitig von der Ferienzone eingefasst und ist somit Teil der Siedlung. Aufgrund der Bestimmungen des BZR ist die Ferienhauszone für Ferien- und Wochenendhäuser vorgesehen. Die Gemeinde Emmetten besitzt bedeutend mehr Ferienwohnungen, als die Gesetzgebung erlaubt. Die Parzelle wird einer Grünzone zugewiesen. Mit der Umzonung wird die Kapazität des Zonenplanes entlastet. Im Anhang des BZR wird die Nutzung konkret umschrieben.

3.5.38 Parzelle Nr. 548, Rinderbühl

rechtsgültiger Zustand



vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

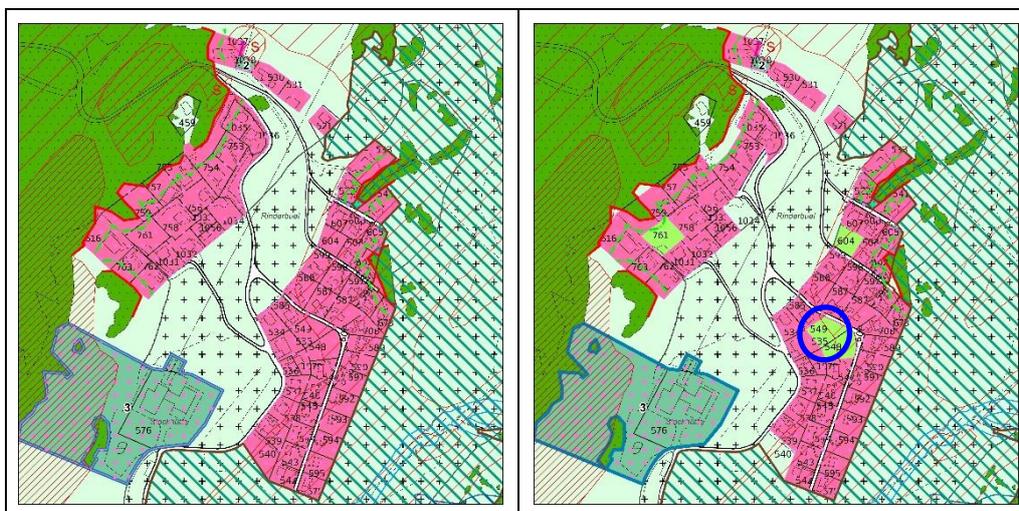
Begründung der Umzonung

Die Parz. Nr. 548 liegt in der Ferienhauszone F1 Rinderbühl und besitzt eine Fläche von 651 m². Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Zudem ist sie bezüglich Siedlung+ als kapazitätsrelevant festgelegt worden. Die Fläche wird vollständig von der Ferienzone eingefasst und ist somit Teil der Siedlung. Aufgrund der Bestimmungen des BZR ist die Ferienhauszone für Ferien- und Wochenendhäuser vorgesehen. Die Gemeinde Emmetten besitzt bedeutend mehr Ferienwohnungen, als die Gesetzgebung erlaubt. Die Parzelle wird einer Grünzone zugewiesen. Mit der Umzonung wird die Kapazität des Zonenplanes entlastet. Im Anhang des BZR wird die Nutzung konkret umschrieben.

3.5.39 Parzelle Nr. 549, Rinderbühl

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



 Bereich, in welchem Änderungen des Zonenplans vorgenommen wurden.

Begründung der Umzonung

Die Parz. Nr. 549 liegt in der Ferienhauszone F1 Rinderbühl und besitzt eine Fläche von 621 m². Sie ist bereits seit über 10 Jahren eingezont. Zudem ist sie bezüglich Siedlung+ als kapazitätsrelevant festgelegt worden. Die Fläche wird allseitig von der Ferienzone eingefasst und ist somit Teil der Siedlung. Aufgrund der Bestimmungen des BZR ist die Ferienhauszone für Ferien- und Wochenendhäuser vorgesehen. Die Gemeinde Emmetten besitzt bedeutend mehr Ferienwohnungen, als die Gesetzgebung erlaubt. Die Parzelle wird einer Grünzone zugewiesen. Mit der Umzonung wird die Kapazität des Zonenplanes entlastet. Im Anhang des BZR wird die Nutzung konkret umschrieben.

3.6 Zusammenstellung Rück- und Umzonungen

Ziffer Bericht	Gebiet	Parz. Nr.	Umzonung	Nichteinzo- nung	Zone	Zone	Kapazitäts- relevant für Wohnen
			Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	bestehend	neu	
3.5.1	Panoramaweg	10		4'052	W2B	LW	-4'052
3.5.2	Ischenstrasse	485		1'028	W2C	LW	-1'028
3.5.3	Höhenweg	981		1'078	W2C	LW	-1'078
3.5.4	Höhenweg	197		2'799	W2B	LW	-2'799
3.5.5	Höhenweg/Langmatt	668		2'691	W2B	LW	-2'691
3.5.6	Ischenstrasse	884		1'140	W2B	LW	-1'140
3.5.7	Ischenstrasse	709		528	W2B	LW	-528
3.5.8	Langmattweg	200		8'252	W2B	LW	-8'252
3.5.9	Höhenweg	202		86	W2C	LW	-86
3.5.9	Höhenweg	203		972	W2C	LW	-972

3.5.10	Höhenweg	203		496	W2C	LW	-496
3.5.11	Höhenweg	579		559	W2C	LW	-559
3.5.12	Höhenweg	773		536	W2C	LW	-536
3.5.13	Langmattweg	879		572	W2C	LW	-572
3.5.14	Langmattweg	878		875	W2B	LW	-875
3.5.14	Langmattweg	878		263	W2C	LW	-263
3.5.15	Langmattweg	880		526	W2B	LW	-526
3.5.16	Langmattweg	808		3'284	W2C	LW	-3'284
3.5.16	Langmattweg	808		4'650	W2B	LW	-4'650
3.5.17	Hostatt	105		854	W2B	LW	-854
3.5.18	Höhenweg	632		842	W2C	LW	-842
3.5.19	Kohltalstrasse	106		1'025	W2C	LW	-1'025
3.5.20	Kohltalstrasse	1007		2'688	W3	LW	-2'688
3.5.21	Seelisbergstrasse	883		809	W2B	LW	-809
3.5.22	Sagendorf	148		1'310	D3B	LW	-1'310
3.5.23	Hattig-Hostatt	261		2'120	D2C	LW	-2'120
3.5.24	Hattig-Hostatt	1016		596	D2C	LW	-596
3.5.25	Hattig-Hostatt	1017		599	D2C	LW	-599
3.5.26	Rinderbühl	1034		601	F1	LW	-601
3.5.27	Rinderbühl	1		1'562	F1	LW	-1'562
3.5.27	Rinderbühl	1		339	F1	ÜG	-339
3.5.28	Rinderbühl	540		779	F1	LW	-779
3.5.29	Teufelsboden	1		455	F1	LW	-455
3.5.30	Teufelsboden	617		463	F1	LW	-463
3.5.31	Rotiflüh	566		517	F1	LW	-517
3.5.32	Rotiflüh	211		336	F1	LW	-336
3.5.33	Spielhof	85	288		D3A	ÖZ	-144
3.5.33	Spielhof	85	89		W3	ÖZ	-89
3.5.34	Dorfstrasse (Dorfplatz)	104	2'369		D3A	ÖZ	-1'185
3.5.35	Kohltalstrasse (Egg)	112	884		D3A	ÖZ	-482
3.5.20	Kohltalstrasse	1007	437		W3	D3A	-218
3.5.36	Rinderbühl	761	792		F1	GR	-792
3.5.37	Rinderbühl	604	501		F1	GR	-501
3.5.38	Rinderbühl	548	651		F1	GR	-651
3.5.39	Rinderbühl	549	621		F1	GR	-621
		Total	6'885	50'282			-55'138

D3A: Dorfzone dreigeschossig; D3B: Dorfzone dreigeschossig; D2C: Dorfzone zweigeschossig; W3: Wohnzone dreigeschossig; W2A: Wohnzone zweigeschossig; W2B: Wohnzone zweigeschossig; W2C: Wohnzone zweigeschossig; F1: Ferienhauszone; ÖZ: Zone für öffentliche Zwecke; LW: Landwirtschaftszone; GR: Grünzone

3.7 Bau- und Zonenreglement

Im beigelegten Dokument «Änderungen Bau- und Zonenreglement» sind die Ergänzungen bzw. Anpassungen am Anhang des Bau- und Zonenreglement ersichtlich.

4 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insgesamt eine Fläche von 57'167 m² Bauzone rück- bzw. umgezont und sind somit nicht mehr kapazitätsrelevant. Gemäss Praxis des Kantons, werden Mischzonen zu 50%, Wohnzonen zu 100% für die Kapazität angerechnet. Somit werden insgesamt betr. Kapazität 55'138 m² angerechnet.

Der Gemeinderat stellt fest, dass im Jahr 2014 (Berechnungszeitpunkt für den Richtplan 2017) 1363 Personen in Emmetten wohnten. Gemäss Einwohnerstatistik des Kantons Nidwalden waren per 31.12.2020 insgesamt 1553 Personen in der Gemeinde wohnhaft. Die im Bericht zum Richtplan 2016 festgelegte Grösse von 1431 Einwohner fürs Jahr 2030 wurde somit bereits seit Jahren massiv überschritten. Gemäss der neusten Berechnung des Kantons wird der Gemeinde Emmetten bis ins Jahr 2035 eine Bevölkerungsentwicklung auf 1626 Einwohner zugestanden. Somit wird von Seiten Kanton damit gerechnet, dass in den nächsten 13 Jahren die Einwohnerzahl von Emmetten um lediglich 73 Personen anwächst. Aufgrund der möglichen Verdichtung in der bestehenden Wohnzone und den noch vorgesehenen Projekten, die in Planung sind, ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung entgegen den Berechnungen des Kantons stärker wachsen wird. Bei der nächsten Richtplanrevision wird eine seriöse Überprüfung der Entwicklungsstrategie gefordert.