



CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

Gemeinderat Emmetten

EINGEGANGEN
11. Feb. 2020
Gemeinde Emmetten

Beat Zumbühl
Raumplaner
Telefon +41 41 618 72 13
Telefax +41 41 618 72 25
beat.zumbuehl@nw.ch
Stans, 7. Februar 2020

Baudirektion. Raumentwicklung. Nutzungsplanung. Gemeinde Emmetten. Redimensionierung der Bauzonen. GemDat 2018-1504-0019. Stellungnahme.

Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 2. Juli 2019 übermittelt die Gemeinde Emmetten der Baudirektion die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung zur Vorprüfung gemäss Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetzes, PBG; NG 611.1).

Zur Überprüfung der Gesuche wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Gemeinderatsentscheid 19-93 vom 20. Mai 2019
- Gemeinderatsentscheid 18-305 vom 9. Juli 2018
- Änderungsreglement Bau- und Zonenreglement (Stand 1. Vorprüfung)
- Planungszone vom 9. Juli 2018
- Bericht nach Art. 47 RPV vom Juni 2019
- Anhang 1 "Faktenblätter Planungszone" vom Juni 2019
- Änderungsplan (Mst. 1:2000) vom 1. Juli 2019
- Zonenplan Siedlung (Mst. 1:2000) vom 1. Juli 2019
- Zonenplan Landschaft (Mst. 1:2000) vom 1. Juli 2019
- Zonenplan Siedlung (A3)
- Änderungsplan (A3)

1 Ausgangslage

Die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung Emmetten wurde mit Datum vom 17. Dezember 2019 durch den Regierungsrat genehmigt. Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Emmetten fand 1999 statt und wurde mit RRB Nr. 259 am 28. März 2000 genehmigt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. April 2015 hat die Gemeinde eine Planungszone hinsichtlich der Auszonungen verfügt und im April 2018 für weitere zwei Jahre verlängert. Insgesamt wurden im Rahmen der Festlegung der Planungszone 29'713 m² zur Auszonung und 4'990 m² zur Umzonung vorgeschlagen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sollen gemäss Schlussbemerkungen im Bericht 47 insgesamt 41'613 m² Bauzone aus- bzw. umgezont werden. Betreffend Kapazität werden jedoch aufgrund von Mischzonen – die nur zu 50 Prozent kapazitätsrelevant sind – lediglich 40'431 m² angerechnet. Gemäss Bauzonenkapazitätsberechnung 2020 verfügt die Gemeinde Emmetten – gemessen am Regelbedarf nach Art. 15 RPG von rund 20'000 m² – über einen Bauzonenüberhang von rund 71'000 m². 2019 waren 1453 Einwohner in Emmetten wohnhaft. Gemäss Richtplan sollen 2035 rund 1521 Einwohner in Emmetten wohnhaft sein. Dieses Wachstum entspricht dem Maximalwert von 4.7 Prozent in ländlich-touristischen Gemeinden, gemäss Koordinationsaufgabe B3-1, nach kantonalem Richtplan.

Bearbeitete Unterlagen:

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

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Grundsatz

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sowie Art. 23 des neuen Planungs- und Baugesetzes ist für die Rechtsgültigkeit von Nutzungsplanungen oder deren Anpassungen die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich. Die Genehmigung kann von Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht werden. Der Kanton hat die Vorlage auf Inhalt und Wirkung (Rechtmässigkeit / Zweckmässigkeit) zu prüfen und die gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Er ist zu allfälligen Massnahmen gemäss dem RPG und PBG kompetent und verpflichtet. Die Genehmigungspflicht bezieht sich von Bundesrechtswegen auf alle Teile einer Nutzungsplanung. Im Weiteren ist der kantonale Richtplan vom 10. Januar 2018 (Genehmigung Bundesrat) für die Nutzungsplanung rechtsverbindlich (vgl. insbesondere auch Art. 26 Abs. 2 RPG).

Änderungen übergeordneter Gesetze und Vorgaben bleiben vorbehalten. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass für die Weiterplanung die Übergangsbestimmungen nach Art. 177 PBG zu berücksichtigen sind (Anpassungen von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen sowie Sondernutzungsplänen).

2.2 Reduktion überdimensionierter Bauzonen

2.2.1 Vorgaben des Bundesrechts

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 unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann (Art. 15a RPG).

2.2.2 Umsetzung im Kanton

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. 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.

2.2.3 Folgen bei ungenügender Reduktion der Bauzonen

2.2.3.1 In künftigen Nutzungsplanungsverfahren

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 von rund drei Hektaren (vgl. Ziff. 1). Zur Sicherstellung der entsprechenden Redimensionierung der Bauzonen ist zeitnah eine neue Planungszone nach Art. 43 ff zu erlassen.

2.2.3.2 In künftigen Sondernutzungsplanverfahren (Bebauungs- oder Gestaltungsplanverfahren)

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.

2.2.3.3 In künftigen Baubewilligungsverfahren

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.

3 Vernehmlassung

Das Amt für Raumentwicklung hat eine Vernehmlassung bei verschiedenen kantonalen Amtsstellen durchgeführt. Es liegen folgende Stellungnahmen vor:

- Rechtsdienst vom 27. Januar 2020
- Fachstelle für Denkmalpflege vom 27. August 2019
- Kommission für Natur- und Landschaftsschutz vom 27. August 2019
- Amt für Wald und Energie vom 27. September 2019
- Amt für Landwirtschaft vom 3. September 2019

4 Raumplanerische Beurteilung

Die Baudirektion Nidwalden hält fest, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Berichterstattung gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) und den zugehörigen Unterlagen gut dokumentiert ist.

Nachstehend ist darauf einzugehen, inwiefern die raumplanerischen Vorgaben beachtet wurden. Es wird detailliert auf einzelne Themen der Teilrevision gemäss vorliegender Unterlagen und insbesondere der Berichterstattung nach Art. 47 RPV eingegangen. Diese Beurteilung ist bei der Weiterbearbeitung der Nutzungsplanung zu beachten.

Die Zonenbestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes sind noch nicht in Kraft. Dennoch ist bei der raumplanerischen Beurteilung den neuen Bestimmungen genügend Rechnung zu tragen, da die neuen Rechtsgrundlagen spätestens am 1. Januar 2023 in Kraft treten. Soweit nachstehend nur auf die neuen Bestimmungen Bezug genommen wird, steht das neue Recht zum geltenden Recht nicht im Widerspruch.

4.1 Raumplanerisch unproblematische Fälle

4.1.1 Ganze oder teilweise Zuweisung zu Nichtbaugebiet (vgl. 2.4 Bericht 47)

Die folgenden (ganz oder teilweisen) Zuweisungen zu einem Nichtbaugebiet (im Bericht 47 "Auszonungen" genannt), sind aus raumplanerischer Sicht **unproblematisch** und werden **unterstützt**.

- Parz. Nr. 10 teilweise, Panoramaweg (2.4.1 Bericht 47)
- Parz. Nr. 485, Ischenstrasse (2.4.2 Bericht 47)
- Parz. Nr. 202/203, Höhenweg (2.4.6 Bericht 47)
- Parz. Nr. 203, Höhenweg (2.4.7 Bericht 47)
- Parz. Nr. 579, Höhenweg (2.4.8 Bericht 47)
- Parz. Nr. 773, Höhenweg (2.4.9 Bericht 47)
- Parz. Nr. 878, Langmattweg (2.4.11 Bericht 47)
- Parz. Nr. 883, Seelisbergstrasse (2.4.14 Bericht 47)
- Parz. Nr. 148, Sagendorf (2.4.15 Bericht 47)
- Parz. Nr. 1034, Rinderbühl (2.4.19 Bericht 47)
- Teilparz. Nr. 1, Rinderbühl (2.4.20 Bericht 47)
- Parz. Nr. 540, Rinderbühl (2.4.21 Bericht 47)
- Teilparz. Nr. 1, Rinderbühl (2.4.22 Bericht 47)
- Parz. Nr. 617, Rinderbühl (2.4.23 Bericht 47)
- Parz. Nr. 566, Rotifluh (2.4.24 Bericht 47)
- Parz. Nr. 211, Rotifluh (2.4.25 Bericht 47)

4.1.2 Umzonungen

4.1.2.1 Parz. Nr. 85, Dorfstrasse - Spielhof (2.4.27 Bericht 47)

Die Gesamtfläche der Parzelle beträgt 377 m², davon befinden sich 288 m² in der Dorfzone D3A und 89 m² in der Wohnzone W3. Die ganze Parzelle soll in die Zone für öffentliche Zwecke ÖZ umgezont werden.

Die Zone für öffentliche Zwecke ist gemäss neuer Gesetzgebung für die dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (Art. 57 Abs. 1 PBG). Die Nutzung bleibt öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten sowie privatrechtlichen Institutionen, die vom öffentlichen Recht des Kantons anerkannt sind, vorbehalten (Abs. 3).

Öffentliche Parkplätze können im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auch der Verkehrszone nach Art. 60 PBG zugeteilt werden. Im Sinne der Innenentwicklung bzw. einer haushälterischen Bodennutzung sollten jedoch insbesondere die zentralen Flächen einer verdichteten Bauweise zugeführt werden. Insofern müsste die bestehende Zonierung dieser Flächen (Dorfzone) als zweckmässiger beurteilt werden. Ein Parkierungskonzept und ein Parkplatzreglement befinden sich in Prüfung beim Kanton. Wir empfehlen eine Gesamtsicht über die öffentliche Parkierung unter Einbezug der konzessionsrelevanten Parkplätze der Bergbahnen sowie eine flächendeckende Parkplatzbewirtschaftung.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parz. Nr. 85. Im Grundsatz beschlägt die Schaffung bzw. der Erhalt von Parkplätzen zudem den Zweck der Zone für öffentliche Zwecke. Zu bedenken ist, dass die Parkplätze nicht vornehmlich der Gemeinde dienen. Zudem sind Parkplätze auch in der Dorfzone zulässig. Mit der vorgeschlagenen Umzonung unterliegt der Perimeter rund um die Parz. Nr. 85 unterschiedlichen Nutzungsregimen, was aus raumplanerischer Sicht nicht ideal erscheint. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Beurteilung zu den Parz. Nr. 1007 und 112. Dennoch kann die Genehmigung der Umzonung in Aussicht gestellt werden.

4.1.2.2 Parz. Nr. 104, Dorfstrasse - Dorfplatz (2.4.28 Bericht 47)

Die Zone für öffentliche Zwecke ist gemäss neuer Gesetzgebung für die dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (Art. 57 Abs. 1 PBG). Die Nutzung bleibt öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten sowie privatrechtlichen Institutionen, die vom öffentlichen Recht des Kantons anerkannt sind, vorbehalten (Abs. 3).

Öffentliche Parkplätze können im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auch der Verkehrszone nach Art. 60 PBG zugeteilt werden. Im Sinne der Innenentwicklung bzw. einer haushälterischen Bodennutzung sollten jedoch insbesondere die zentralen Flächen einer verdichteten Bauweise zugeführt werden. Insofern müsste die bestehende Zonierung dieser Flächen (Dorfzone) als zweckmässiger beurteilt werden. Ein Parkierungskonzept und ein Parkplatzreglement befinden sich in Prüfung beim Kanton. Wir empfehlen eine Gesamtsicht über die öffentliche Parkierung unter Einbezug der konzessionsrelevanten Parkplätze der Bergbahnen sowie eine flächendeckende Parkplatzbewirtschaftung.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parz. Nr. 104. Im Grundsatz beschlägt die Schaffung bzw. der Erhalt von Parkplätzen zudem den Zweck der Zone für öffentliche Zwecke. Zu bedenken ist, dass die Parkplätze nicht vornehmlich der Gemeinde dienen. Zudem sind Parkplätze auch in der Dorfzone zulässig. Dennoch kann die Genehmigung der Umzonung in Aussicht gestellt werden.

4.1.2.3 Umzonung: Parz. Nr. 112, Kohltalstrasse-Egg (2.4.29 Bericht 47)

Die Gemeinde hat die Pläne zu aktualisieren (z.B. Bereich Umzonung Heizzentrale in den Plänen im Vorprüfungsbericht nicht ersichtlich)

Vorgesehen ist eine Umzonung von der Dorfzone in die Zone für öffentliche Zwecke. Die Zone für öffentliche Zwecke ist gemäss neuer Gesetzgebung für die dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (Art. 57 Abs. 1 PBG). Die Nutzung bleibt öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten sowie privatrechtlichen Institutionen, die vom öffentlichen Recht des Kantons anerkannt sind, vorbehalten (Abs. 3).

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzelle. Im Grundsatz beschlägt die Schaffung bzw. der Erhalt von Parkplätzen zudem den Zweck der Zone für öffentliche Zwecke. Zu bedenken ist, dass die Parkplätze nicht vornehmlich der Gemeinde dienen (Nutzung auch durch Bahnbenutzern). Zudem wären Parkplätze auch in der Dorfzone zulässig. Öffentliche Parkplätze können im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auch der Verkehrszone nach Art. 60 PBG zugeteilt werden. Im Sinne der Innenentwicklung bzw. einer haushälterischen Bodennutzung sollten jedoch insbesondere die zentralen Flächen einer verdichteten Bauweise zugeführt werden. Insofern müsste die bestehende Zonierung dieser Flächen (Dorfzone) als zweckmässiger beurteilt werden. Ein Parkierungskonzept und ein Parkplatzreglement befinden sich in Prüfung beim Kanton. Wir empfehlen eine Gesamtsicht über die öffentliche Parkierung unter Einbezug der konzessionsrelevanten Parkplätze der Bergbahnen sowie eine flächendeckende Parkplatzbewirtschaftung.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parz. Nr. 104. Im Grundsatz beschlägt die Schaffung bzw. der Erhalt von Parkplätzen zudem den Zweck der Zone für öffentliche Zwecke. Zu bedenken ist, dass die Parkplätze nicht vornehmlich der Gemeinde dienen. Zudem sind Parkplätze auch in der Dorfzone zulässig. Dennoch kann die Genehmigung der Umzonung in Aussicht gestellt werden.

4.1.2.4 Parz. Nr. 761, Rinderbühl (2.4.30 Bericht 47)

Grünzonen umfassen in der Regel nicht überbaute Gebiete im Siedlungsgebiet. Ausserhalb des Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand erweist sich die Schaffung von Grünzonen nicht als zweckmässig bzw. als unzulässig.

Die Parz. 761 ist unbebaut und befindet sich mitten im Siedlungsgebiet. Aus raumplanerischer Sicht ist die Schaffung einer Grünzone zum Erhalt von Freiflächen zweckmässig. Die Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.

4.1.2.5 Parz. Nr. 604, Rinderbühl (2.4.31 Bericht 47)

Grünzonen umfassen in der Regel nicht überbaute Gebiete im Siedlungsgebiet. Ausserhalb des Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand erweist sich die Schaffung von Grünzonen nicht als zweckmässig bzw. als unzulässig.

Die Parz. 604 ist unbebaut und befindet sich mitten im Siedlungsgebiet. Aus raumplanerischer Sicht ist die Schaffung einer Grünzone zum Erhalt von Freiflächen zweckmässig. Die Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.

4.1.2.6 Parz. Nr. 548, Rinderbühl (2.4.32 Bericht 47)

Grünzonen umfassen in der Regel nicht überbaute Gebiete im Siedlungsgebiet. Ausserhalb des Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand erweist sich die Schaffung von Grünzonen nicht als zweckmässig bzw. als unzulässig.

Die Parz. 548 ist unbebaut und befindet sich mitten im Siedlungsgebiet. Aus raumplanerischer Sicht ist die Schaffung einer Grünzone zum Erhalt von Freiflächen zweckmässig. Die Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.

4.1.2.7 Parz. Nr. 549, Rinderbühl (2.4.33 Bericht 47)

Grünzonen umfassen in der Regel nicht überbaute Gebiete im Siedlungsgebiet. Ausserhalb des Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand erweist sich die Schaffung von Grünzonen nicht als zweckmässig bzw. als unzulässig.

Die Parz. 549 ist unbebaut und befindet sich mitten im Siedlungsgebiet. Aus raumplanerischer Sicht ist die Schaffung einer Grünzone zum Erhalt von Freiflächen zweckmässig. Die Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.

4.2 Raumplanerisch problematische Fälle

Aus raumplanerischer Sicht sind hingegen die folgenden Änderungen des Zonenplans und die dazugehörigen (teilweisen) Zuweisungen in eine Nichtbauzone **problematisch**:

4.2.1 Umzonungen sowie Zuweisungen zu einer Nichtbauzone im Bereich der Waldibahn: Parz. Nr. 197, 668, 884, 709 (2.4.3 und 2.4.4 Bericht 47)

In der Umgebung der Station der Waldibahn sind folgende Änderungen geplant:

- Parz. Nr. 197, Höhenweg (2.4.3 Bericht 47): Ein Teil der Parzelle (Fläche von 2'000 m²) soll gemäss Bericht RPV 47 von der W2B in eine Landwirtschaftszone zugewiesen werden, während im oberen Teil 799 m² von der W2B in die W2C umgezont werden soll.
- Parz. Nr. 668, Höhenweg/Langmatt (2.4.4. Bericht 47): Ein Teil der Parzelle im Umfang von 1'899 m² soll gemäss Bericht RPV 47 von der Wohnzone W2B in die Landwirtschaftszone und somit in eine Nichtbauzone überführt werden. Im ganz südlichen Teil der Parzelle sollen hingegen 118 m² in der W2C belassen bleiben bzw. ein kleiner Teil von der W2B in die W2C überführt werden.
- Parz. Nr. 884, Ischenstrasse (2.5.2 Bericht 47): Verzicht auf Zuweisung zu einer Nichtbauzone.
- Parz. Nr. 709, Ischenstrasse (2.5.3 Bericht 47): Verzicht auf Zuweisung zu einer Nichtbauzone.

Die vier Parzellen bilden aktuell ein Gestaltungsplangebiet. Mit der vorgeschlagenen Teilrevision wird das zusammenhängende Gebiet zonenplanmässig zersplittert. Diese Änderung des Zonenplans widerspricht diametral den raumplanerischen Grundsätzen und ist so nicht genehmigungsfähig.

Wir weisen zudem darauf hin, dass infolge der zonenplanmässigen Diversifizierung des Gebiets auch die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden müsste. Somit sind zwingend auch die Parz. Nr. 709 und 884 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Angesichts der massiv überdimensionierten Bauzonen in Emmetten kann der bewusste Verzicht auf Zuweisung der Parz. Nr. 709 und 884 zum Nichtbaugebiet nicht genehmigt werden.

Die Parzellen Nr. 197, 668, 884 und 709 bilden ein zusammenhängendes Gebiet und eignen sich als Ganzes für die Zuweisung zu einem Nichtbaugebiet. Dies gilt insbesondere deswegen, da über die Parz. Nr. 197 und 668 eine Baulinie verläuft.

4.2.2 Zuweisung zu einer Nichtbauzone: Parz. Nr. 200, Langmattweg (2.4.5 Bericht 47)

Im Süden wurden 3'733 m² einer total 8'252 m² grossen Parzelle mit einer Planungszone belegt: 3'511 m² davon sollen gemäss Bericht RPV 47 von der W2B in eine Landwirtschaftszone überführt werden, die Restfläche von 222 m² von der W2C in die Landwirtschaftszone.

Wir weisen darauf hin, dass auch die Gestaltungsplanpflicht auf der Parz. Nr. 200 aufgehoben werden müsste. Somit ist die gesamte Parz. Nr. 200 Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Angesichts der massiv überdimensionierten Bauzonen in Emmetten kann der bewusste Verzicht auf Zuweisung des nördlichen Teils der Parz. Nr. 200 zum Nichtbaugebiet nicht genehmigt werden. Die gesamte Parzelle ist auszuzonen.

4.2.3 Parz. Nr. 879, Langmattweg (2.4.10 Bericht 47)

Die Parzelle von insgesamt 572 m² liegt vollständig in der Planungszone. Davon sollen gemäss Bericht RPV 47 von der W2C 109 m² in eine Landwirtschaftszone überführt werden, die Restfläche von 463 m² soll in der W2B belassen werden.

Die gesamte Parz. Nr. 879 ist Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Angesichts der überdimensionierten Bauzonen in Emmetten kann der bewusste Verzicht auf Zuweisung des nördlichen Teils der Parz. Nr. 879 zum Nichtbaugebiet – aufgrund der fehlenden Erschliessung, der problematischen Bebaubarkeit in Bezug auf das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet und der Randlage – nicht genehmigt werden. Die gesamte Parzelle ist auszuzonen.

4.2.4 Zuweisung zu einer Nichtbauzone: Parz. Nr. 808, Langmattweg und Parz. Nr. 105 Hinterhostattstrasse (2.4.12 Bericht 47)

Wir weisen darauf hin, dass auch die Gestaltungsplanpflicht auf der Parz. Nr. 808 aufgehoben werden müsste. Somit ist die gesamte Parz. Nr. 808 Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision. Angesichts der massiv überdimensionierten Bauzonen in Emmetten kann der bewusste Verzicht auf Zuweisung des nördlichen Teils der Parz. Nr. 808 zum Nichtbaugebiet nicht genehmigt werden. Die gesamte Parzelle ist auszuzonen.

In diesem Zusammenhang ist auch die benachbarte Parz. Nr. 105 einer Nichtbauzone zuzuweisen.

4.2.5 Umzonung sowie Zuweisung zu einer Nichtbauzone: Parz. Nr. 1007, Kohltalstrasse (2.4.13 Bericht 47)

Die Parzelle befindet sich in der W3. Sie befindet sich teilweise in der Gefahrenzone 1 und wird im östlichen Teil durch die Baulinie der Hammen-Seilbahn zerschnitten. Geplant ist, der westlich der Baulinie gelegene Teil (Fläche von 2'434 m²) der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Diese Entlassung aus einem Baugebiet ist grundsätzlich unproblematisch.

Der östliche Teil der Parzelle (Fläche von 690 m²) soll gemäss Bericht RPV 47 in eine D3A umgezont werden. Die Erschliessung ist grundsätzlich vorhanden. Jedoch befindet sich die Parzelle in steiler Hanglage. Der Parzellenteil, der in die Dorfzone D3A umgezont wird, ragt teilweise über die Baulinie. Dies ist nicht zweckmässig. Wir empfehlen eine Umzonung entlang der Baulinie.

4.2.6 Umzonung: Parz. Nr. 981, Höhenweg (2.4.26 Bericht 47)

Die Parz. Nr. 981 soll gemäss Bericht RPV 47 von einer W2C (mit Nutzungsbeschränkung) in eine Grünzone umgezont werden.

Grünzonen umfassen in der Regel nicht überbaute Gebiete im Siedlungsgebiet. Ausserhalb des Siedlungsgebiet oder am Siedlungsrand erweist sich die Schaffung von Grünzonen nicht als zweckmässig bzw. als unzulässig. Die Umzonung ist nicht genehmigungsfähig. Sinnvollerweise erfolgt aufgrund des Rückzonungsbedarfs die vollständige Zuweisung zum Nichtbaugebiet.

4.2.7 Zuweisungen zu einer Nichtbauzone im Gebiet Hattig-Hostatt: Parz. Nr. 261, 1016 und 1017 (2.4.16–2.4.18 Bericht 47)

Die Parz. Nr. 261 hat eine Gesamtfläche von 3'706 m² und liegt in der Dorfzone D2C. Der unüberbaute Teil mit einer Fläche von 2'120 m² wurde mit einer Planungszone belegt. Die Teilparzelle von 2'120 m² soll nun aus der Bauzone entlassen und in eine Landwirtschaftszone überführt werden. Dies ist grundsätzlich unproblematisch und wird aus raumplanerischer Sicht begrüsst. Wir geben aber zu bedenken, dass die Nutzungsplanung die zulässige Bodennutzung *parzellenscharf* und grundeigentümergebunden festlegt. Mit anderen Worten wäre eine Abparzellierung erforderlich.

Hinzu kommt, dass die Parzelle zusammen mit den Parz. Nr. 1016 und 1017 in einem Gestaltungsplangebiet liegt und eine Änderung des Gestaltungsplanperimeters im Zonenplan erforderlich ist.

Die Zuweisung der Parz. Nr. 1016 und 1017 zu einem Nichtbaugebiet wird aber grundsätzlich begrüsst.

4.2.8 Parz. Nr. 632, Höhenweg (2.5.1 Bericht 47)

Diese Parzelle soll gemäss Bericht RPV 47 nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage werden, obwohl sie Bestandteil der Planungszone ist. Aus raumplanerischer Sicht erscheint diese Entscheidung nicht nachvollziehbar. Aufgrund der zu grossen Bauzonenreserven, der Randlage zu einem umfangreichen Rückzonengebiet (Parz. Nr. 668, 197 etc.), der anspruchsvollen Bebaubarkeit in landschaftlich empfindlicher Lage sowie Überlegungen zur Planbeständigkeit ist eine vollständige Rückzonung in eine Nichtbauzone erforderlich.

4.2.9 Parz. Nr. 880, Langmattweg (2.5.4 Bericht 47)

Diese Parzelle soll gemäss Bericht RPV 47 nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage werden, obwohl sie Bestandteil der Planungszone ist. Aus raumplanerischer Sicht erscheint diese Entscheidung nicht nachvollziehbar. Aufgrund der zu grossen Bauzonenreserven und Überlegungen zur Planbeständigkeit sowie der anspruchsvollen Bebaubarkeit in landschaftlich empfindlicher Lage aber auch der Randlage zu einem umfangreichen Rückzonengebiet (Parz. Nr. 879, 878, 808) ist eine vollständige Rückzonung in eine Nichtbauzone erforderlich.

Aufgrund dieser Überlegungen – insbesondere der deutlichen Randlage und der vorhandenen Bauzonenreserven – sind auch die Parz. Nr. 881 und der unbebaute Teil der Teilparzelle Nr. 822 in eine Nichtbauzone zu überführen. Falls dies nicht im Rahmen dieser Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt, ist dies umgehend mit einer Planungszone zu sichern und im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen.

4.2.10 Parz. Nr. 106, Kohltalstrasse (2.5.5 Bericht 47)

Diese Parzelle soll gemäss Bericht RPV 47 nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage werden, obwohl sie Bestandteil der Planungszone ist. Aufgrund der Lage am Bauzonenrand und im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet sowie der Waldbaulinie muss diese Einschätzung abgelehnt werden. Eine vollständige Rückzonung in eine Nichtbauzone ist auch aus Überlegungen der Planbeständigkeit erforderlich.

4.3 Wald und Waldabstandslinien

Dort wo Bauzonen in Nichtbauzonen überführt werden (Parz. Nr. 1, 10, 200, 203, 579, 668, 688 und 808), können insbesondere Waldabstandslinien obsolet werden, da dort keine Bauzone mehr an den Wald grenzen wird. In diesen Fällen sollen die Waldabstandslinien gelöscht werden. Die festgesetzten Waldränder sollen in der heutigen Form und der heutigen Rechtskraft als statische Waldränder bestehen bleiben.

4.4 Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Im Bereich der Ferienhauszone werden verschiedene Parzellen in eine Grünzone umgezont. Die Ferienhauszonen befinden sich im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet. Die Grünzone ist ebenfalls eine Bauzone im Siedlungsgebiet. Entsprechend ist die Überlagerung des "landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebietes" über den neuen Grünzonen zwingend zu belassen.

4.5 Änderung Bau- und Zonenreglement

Bei den Grünzonen (Anhang II) ist das Gebiet 3, Höhenweg zu streichen. Dessen Umzonung in eine Grünzone ist nicht genehmigungsfähig (vgl. 4.2.6). Entsprechend sind die Nummerierungen für die Gebiete Rinderbüel 1-3 anzupassen.

5 Beurteilung der materiellen Enteignung

5.1 Rechtsgrundlagen und Voraussetzungen

5.1.1 Grundsatz

Gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG und Art. 26 Abs. 2 BV ist volle Entschädigung zu leisten, wenn Planungsmassnahmen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommt. Dies ist der Fall, wenn einem Eigentümer ein bisheriger oder voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentumsinhalt fließende wesentliche Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so kann ausnahmsweise eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so getroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht zu vereinbaren wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer). In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung ist in der Regel die Möglichkeit der Überbauung eines Grundstücks zu verstehen (vgl. BGE 131 II 782 und Bundesgerichtsentscheid 1C_573/2011 vom 20. August 2013, E 2.1).

5.1.2 Unterscheidung Auszonung / Nichteinzonung

Bei der Beurteilung der Folgen einer Planungsmassnahme unterscheidet die bundesgerichtliche Rechtsprechung zwischen einer Nichteinzonung und der Auszonung. Diese Unterscheidung hängt mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG im Jahre 1980 zusammen. Die Unterscheidung ist deshalb von Bedeutung, weil eine Auszonung im Grundsatz entschädigungspflichtig ist und eine Nichteinzonung grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen ist.

5.1.2.1 Nichteinzonung

Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, die den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so liegt gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts eine Nichteinzonung vor, und zwar auch dann, wenn die in Frage stehende Fläche nach dem früheren (der Revision des Bodenrechts nicht entsprechenden) Recht überbaut werden konnte. Die Nichteinzonung löst in der Regel keine Entschädigungspflicht aus (BGE 131 II 728, 730 f.). Dies gilt nicht nur bei einer Revision altrechtlicher, vor Inkrafttreten des RPG (1. Januar 1980) erlassener Zonenpläne, sondern auch bei der Anpassung von Zonenplänen, die zwar unter der Herrschaft des RPG in Kraft getreten sind, aber materiell nicht in jeder Hinsicht auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet waren (Urteil des Bundesgerichts 1A.8/2002 vom 22. Juli 2002 E. 3.3 und Urteil des Bundesgerichts 1C_573/2011 vom 30. August 2013, E. 2.2).

Für die Beurteilung, ob eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung vorliegt, ist deshalb in erster Linie zu prüfen, ob eine planungsrechtliche Massnahme als Auszonung oder als Nichteinzonung zu qualifizieren ist. Dabei stellt sich die Frage, ob der alte Zonenplan in materieller Hinsicht RPG-konform war. Der Erlass oder die Genehmigung eines Nutzungsplans nach Inkrafttreten des RPG bedeutet nicht, dass er den Anforderungen des Bundesrechts auch tatsächlich entspricht. Fehlt diese Voraussetzung, so kann auch bei einer späteren Redimensionierung der Bauzone eine Nichteinzonung vorliegen (Urteil des Bundesgerichts 1C_573/2011 vom 30. August 2013, E. 3.1; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_653/2017 vom 12. März 2019 E. 2.2). Ob die frühere Ortsplanung bereits den Anforderungen des RPG genüge, hängt davon ab, ob sie als Ganzes und nicht bloss parzellen- oder quartierweise mit

den raumplanerischen Grundsätzen vereinbar war (Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019).

Eine Nutzungsordnung entspricht den materiellen Anforderungen des RPG, wenn sie unter anderem die Abgrenzung von Bau- und Nichtbaugebiet nach den Kriterien von Art. 15 und Art. 1 bis 3 RPG vornimmt (Urteil des Bundesgerichts 1C_573/2011 vom 30. August 2013, E. 3.2). Namentlich ist ein Abweichen von dem nach anerkannter Methode geschätzten 15-jährigen Baulandbedarf als Obergrenze für die Bemessung der Bauzone nur ausnahmsweise nach einer umfassenden Abwägung aller wesentlichen – auch regionalen und überregionalen – Interessen – zulässig (Urteil des Bundesgerichts 1C_573/2011 vom 30. August 2013, E. 3.5).

5.1.2.2 Auszonung

Eine Auszonung ist gegeben, wenn ein im Rahmen einer bundesrechtskonformen Nutzungsplanung der Bauzone zugewiesenes Grundstück in eine Nichtbauzone überführt wird (BGE 131 II 728 E. 2.3, Urteil des Bundesgerichts 1C_573/2011 vom 30. August 2013, E. 2.2). Mit anderen Worten liegt eine Auszonung dann vor, wenn ein Grundstück durch einen bundesrechtskonformen Nutzungsplan der Bauzone zugeteilt worden war und aufgrund einer Zonenplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt wird (BGE 131 II 728, E. 2.3, vgl. auch Entschädigungspflicht bei Auszonungen, Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 2015).

5.1.3 Entschädigungspflicht

Für die Beurteilung, ob die Umzonung der streitbetroffenen Parzellen eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung darstellt, ist somit in erster Linie zu prüfen, ob diese planungsrechtliche Massnahme als Auszonung oder Nichteinzonung zu qualifizieren ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 30. August 2013, 1C_573/2011, E. 2.1).

5.1.3.1 Nichteinzonung

Die Nichteinzonung in eine Bauzone löst in der Regel keine Entschädigungspflicht aus. Nichteinzonungen sind nur ausnahmsweise enteignungsähnlich und somit entschädigungspflichtig (vgl. E.4 des Urteils des Bundesgerichts 1C_573/2011 vom 30. August 2013 und E.5 des Urteils des Bundesgerichts 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019). Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein:

- Das Land muss weitgehend überbaut, überbaubar oder grob erschlossen sein (Baureife);
- Es muss ein gewässerschutzrechtlicher GEP vorliegen;
- Der Eigentümer muss für die Erschliessung und Überbauung erhebliche Kosten aufgewendet haben;
- Es müssen weitere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes vorliegen, die so gewichtig sind, dass ein Einzonungsanspruch bestanden hätte;
- Der Eigentümer durfte mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Überbauung aus eigener Kraft in naher Zukunft rechnen.

5.1.3.2 Auszonung

Eine Auszonung ist grundsätzlich entschädigungspflichtig. Eine Entschädigungspflicht setzt aber auch bei Auszonungen voraus, dass es sich bei der Eigentumsbeschränkung um einen schweren Eingriff in das Grundeigentum handelt und dass das fragliche Grundstück im Zeitpunkt der Rückzonung im enteignungsrechtlichen Sinne baureif war. Das Bundesgericht spricht in diesem Zusammenhang von einer bestehenden oder sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft einstellenden Bauchance, der sog. Realisierungswahrscheinlichkeit (BGE 113 Ib 318).

5.2 Rückzonungen stellen Nichteinzonungen dar

Im Rahmen einer Vorprüfung wird nachfolgend erarbeitet, ob die unter Ziff. 4 vorgeprüften Änderungen (entschädigungspflichtige) Auszonungen oder Nichteinzonungen darstellen. Für die Beantwortung dieser Rechtsfrage ist die Historie der Ortsplanung Emmetten beizuziehen. Sodann ist zu klären, *wann* und *unter welchen Voraussetzungen* die Einzonungen stattgefunden haben.

Für die Entwicklung und Beurteilung der RPG-Konformität der Ortsplanung Emmetten sind folgende Eckpunkte zu berücksichtigen:

- Am 1. Januar 1980 trat das RPG in Kraft.
- 1984 fand in Emmetten eine grössere Teilrevision statt, im Zuge derer sowohl Zuweisungen als auch Nichtzuweisungen zu einer Bauzone stattfanden.
- 1985 fand eine weitere Teilrevision der Nutzungsplanung statt. Im Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates wurde der Gemeinderat explizit zur Gesamtrevision aufgefordert.
- Am 8. Dezember 1986 wurde der kantonale Richtplan vom Bundesrat genehmigt. Als Kapazitäten wurde ein Einwohneräquivalent von 2'400 angegeben, inklusive Ferienwohnungen und Gewerbe.
- Auf Basis des kantonalen Richtplanes fanden mehrere (kleine) Teilrevisionen der Nutzungsplanung statt.
- Sowohl 1987 als auch 1991 wurde der Gemeinderat Emmetten vom Regierungsrat erneut aufgefordert, die Gesamtrevision der Ortsplanung in Angriff zu nehmen.
- 1999 erfolgte eine erste, umfassende Ortsplanungsrevision. Diese wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 259 vom 28. März 2000 genehmigt. Im Genehmigungsbeschluss führt der Regierungsrat das Folgende aus:

"Es wird festgehalten, dass die Bauzonen durch verschiedene Auszonungen redimensioniert werden konnten, die bestehenden Reserven aber weiterhin sehr gross sind. Auch wenn die Bevölkerung von Emmetten in den letzten 20 Jahren überdurchschnittlich gewachsen ist – von 715 Einwohnern im Jahre 1980 auf 1'197 im Jahre 1998, was einem Wachstum von knapp 70% entspricht – wird man nicht davon ausgehen können, dass sich die Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren fast verdoppelt; ein Wachstum auf über 2'000 Einwohner ist als eher unrealistisch zu bezeichnen. Zusätzlich bestehen Reserven für 229 Arbeitsplätze; die in den Gewerbezononen vorhandenen Reserven sind dabei nicht einmal berücksichtigt. Der Regierungsrat ist zudem der Auffassung, dass die gewandelten Nutzungsansprüche (insbesondere höhere Wohnfläche pro Person) zu einem Teil durch die Möglichkeiten der neuen Baugesetzgebung befriedigt werden können und somit ein gewisses Nachverdichtungspotential in den überbauten Bauzonen besteht. Der Regierungsrat hält fest, dass die Gemeinde Emmetten weiterhin grosse Reserven an nicht überbauten Bauzonen besitzt und deshalb Neueinzonungen künftig restriktiv gehandhabt werden."

Im Schlussbericht zur Nutzungsplanungsrevision 1999 wurde die Bauzonenkapazität berechnet:

Bevölkerungsentwicklung:

1970: 631 Einwohner / 1998: 1200 Einwohner (inkl. Einwohner ausserhalb Bauzone)

- Zwischen 1970 und 1980 durchschnittliche Zunahme 8.5 Einwohner pro Jahr
- Zwischen 1980 und 1990 durchschnittliche Zunahme 25.5 Einwohner pro Jahr
- Zwischen 1990 und 1997 durchschnittliche Zunahme 32.8 Einwohner pro Jahr

Annahme Prognose 15 Jahre (also 1998 bis 2013):

durchschnittliche Zunahme 32.8 Einwohner pro Jahr:	490 Einwohner
Komfortzunahme (höherer Wohnflächenbedarf):	180 Einwohner
Einwohner: Bestand innerhalb Bauzone 1998:	1035 Einwohner
Bedarf aufgrund Prognose (15 Jahre)	490 Einwohner
Bedarf aufgrund Komfortzunahme (15 Jahre)	180 Einwohner
Gesamt innerhalb Bauzone (15 Jahre)	1705 Einwohner
Gesamtangebot innerhalb der Bauzone (15 Jahre)	2019 Einwohner

Selbst mit der Einrechnung des Komfortzuschlags wies die Gemeinde Emmetten ein deutlich zu hohes Angebot an Bauzonen aus. Zudem wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt, dass mit der Anpassung der kantonalen Baugesetzgebung die Ausnützung innerhalb der bestehenden Bauzonen erheblich gesteigert werden konnte. Nur schon deswegen gibt es – auch aus damaliger Sicht - keinerlei stichhaltige Gründe für einen Komfortzuschlag. Die korrekte Berechnung des Bedarfs an Bauzonen hätte wohl wie folgt aussehen müssen: 1035 Einwohner (Bestand) + 490 Einwohner (zusätzlicher Bedarf) = 1525 Einwohner

Zusammenfassend wies der Zonenplan 1999 einen erheblichen Überschuss auf. In der Kapazitätsberechnung wurde dies mit ca. 18 % deklariert. Bei korrekter Berechnung betrug der Überschuss gegenüber dem RPG-konformen Bauzonenbedarf gar mehr als 32 Prozent. Die Bauzonen waren massiv überdimensioniert. Unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. insbesondere Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019) handelte es sich bei der damaligen Nutzungsplanungsrevision folglich nicht um eine RPG-konforme Nutzungsplanung.

Die vorliegend zur Diskussion gestellten Parzellen wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten dem Baugebiet zugewiesen: 1972, 1982, 1983 oder 1999. Mit Blick auf die oben genannte Historie ergibt sich, dass alle Einzonungen die Voraussetzungen, die das RPG an eine Nutzungsplanung stellt, nicht erfüllen. Im Einzelnen:

- 1972: Das RPG war zum Zeitpunkt noch nicht in Kraft. Die Parzellen, die zu diesem Zeitpunkt einer Bauzone zugewiesen wurden, können folglich nicht den Anforderungen des RPG entsprechen und genügen.
- 1982 und 1983: Diese Einzonungen erfolgten, bevor ein rechtsgültig genehmigter Richtplan vorgelegen hat. Mithin konnten zu diesem Zeitpunkt keine RPG-konformen Einzonungen stattfinden, da der voraussichtliche Bedarf an Bauzonen für 15 Jahren gar nicht berechenbar war.
- 1999: Wie oben dargelegt, erfolgte zu diesem Zeitpunkt eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung, die auf Entwicklungsszenarien gemäss Richtplan referenziert. Allerdings erweisen sich die Bauzonenreserven gemessen am Planungshorizont als stark überdimensioniert und die Einzonungen zu diesem Zeitpunkt in materieller Hinsicht als nicht RPG-konform.

Dass nach 1999 eine "RPG-konforme" Ortsplanungsrevision stattgefunden hat, ergibt sich nicht aus den Unterlagen. Dies wäre dann der Fall, wenn sich entweder die Entwicklungsszenarien bewahrheitet hätten (was offenbar nicht der Fall war), oder eine nachfolgende Ortsplanungsrevision mit angemessenen Entwicklungsszenarien stattgefunden hat (dies war ebenso wenig der Fall).

Folglich handelt es sich bei sämtlichen Rückzonungen vom Baugebiet ins Nichtbaugebiet der Gemeinde Emmetten um Nichteinzonungen. Deshalb müssen für sämtliche Parzellen die Vo-

raussetzungen gemäss obenstehender Ziff. 5.1.3.1 geprüft werden. Nur wenn diese Voraussetzungen vorliegen, stellt die Rückzonung eine materielle Enteignung dar. Die Voraussetzungen sind je Parzelle zu prüfen.

Hinweis:

Das von der Gemeinde Emmetten bei der VLP-ASPAN in Auftrag gegebene Rechtsgutachten kommt in dieser Frage zu einem anderen Schluss (Samuel Kissling, Rechtsgutachten Entschädigungsrechtliche Folgen einer Zuweisung von Grundstücken in der Bauzone zum Nichtbaugebiet vom 15. Februar 2012; vgl. insbesondere Ziff. 4.1.2., S. 10). Zwar erwähnt auch der Gutachter Zweifel, ob die vorhandenen Bauzonenreserven den Vorgaben von Art. 15 RPG gerecht werden und nicht überdimensioniert sind, zumal die Bauzonenkapazitätsberechnungen Wohnzonenreserven von rund 66 Jahren (Stand Ende 2010) ergeben. Er kommt trotzdem zum Schluss, dass es sich bei den von der Gemeinde Emmetten geplanten Massnahmen um Auszonungen handelt. Im Wesentlichen stützt er sich dabei auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, die bisher in wenigen und zeitlich weit zurückliegenden Fällen Nichteinzonungen bei nach 1980 erlassenen Nutzungsplänen bejaht habe. Zudem vertritt er die Ansicht, solche (entschädigungslos) hinzunehmende Nichteinzonungen hätten gravierende Folgen für die Rechts- und Planungssicherheit und den schweizerischen Hypothekarmarkt.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden; das Bundesgericht vertritt klar eine andere Meinung. Letztmals im Entscheid betreffend Dagmersellen (Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019) hat das Bundesgericht festgehalten, eine Auszonung liege dann vor, wenn ein Grundstück mit einem bundesrechtskonformen Nutzungsplan der Bauzone zugeteilt war und aufgrund einer Zonenplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt wird. Dies könne aber zum Vornherein nur dann der Fall sein, wenn die frühere Ortsplanung *als Ganzes* den Anforderungen an das RPG genüge (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, E. 3.4). Mit anderen Worten: Hat nie eine umfassende Nutzungsplanungsrevision stattgefunden, die sämtlichen Anforderungen des RPG genügt, kann gar keine Auszonung vorliegen und es ist von einer Nichteinzonung auszugehen. Die Ansicht des Gutachters aus dem Jahr 2012 ist angesichts dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung unzutreffend. In Emmetten fand seit 1980 bloss eine ordentliche Gesamtrevision der Nutzungsplanung statt. Wie aufgezeigt, erfüllt diese insbesondere die materiellen Anforderungen an den 15-jährigen Planungshorizont nicht. Es handelt sich nicht um eine RPG-konforme Nutzungsplanung.

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Nichteinzonungen als materielle Enteignungen deklariert werden und entschädigungsfolgen nach sich ziehen. Nachfolgend ist deshalb parzellenweise zu prüfen, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind.

5.3 Gruppe "Auszonungen / Teilauszonungen / Nichteinzonung"

5.3.1 Parz. Nr. 10 teilweise, Panoramaweg (2.4.1 Bericht 47)

Die Parzelle befindet sich in steilem Gelände in einer Hanglage. Sie ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Es liegt kein Gestaltungsplan vor. Die Abwassererschliessung fehlt.

Fazit: Die Parzelle ist faktisch nicht bebaubar, ungenügend erschlossen und planungsrechtlich eingeschränkt. Sie ist nicht baureif. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.2 Parz. Nr. 485, Ischenstrasse (2.4.2 Bericht 47)

Die Parzelle ist genügend erschlossen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Durch den auf der Parzelle verlaufenden Gewässerraum ist die Bebaubarkeit aber stark eingeschränkt. Zudem ergeben sich keine Hinweise darauf, dass besondere Aufwendungen oder Kosten für die Erschliessung und Überbauung gemacht wurden.

Fazit: Die Baureife dürfte gegeben sein. Da aber keine Aufwendungen für die Bebauung erkennbar sind, fehlt es – soweit aufgrund der vorhandenen Aktenlage beurteilbar – an den Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht. Eine materielle Enteignung dürfte nicht vorliegen.

5.3.3 Parz. Nr. 197, Höhenweg (2.4.3 Bericht 47)

Die Parzelle ist genügend erschlossen. Planungsrechtlich ist sie durch einen Gestaltungsplan (zusammen mit Parz. Nr. 668, 709 und 884) und baurechtlich durch die Baulinie der Waldibahn eingeschränkt. Ein rechtsgültiger Gestaltungsplan liegt nicht vor. Die erwähnten Vorstudien 2014/2015 reichen nicht aus, damit die Parzelle als baureif gilt.

Fazit: Die faktische und rechtliche Baureife ist nicht vorhanden. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

Hinweis: Auch Parz. Nr. 884 und 709 wären im Falle der Nichtzuweisung zu einer Bauzone faktisch und rechtlich nicht baureif und nicht entschädigungspflichtige Nichteinzonungen.

5.3.4 Parz. Nr. 668, Höhenweg / Langmatt (2.4.4 Bericht 47)

Die Parzelle ist genügend erschlossen. Planungsrechtlich ist sie durch einen Gestaltungsplan (zusammen mit Parz. Nr. 197, 709 und 884) und baurechtlich durch die Baulinie der Waldibahn eingeschränkt. Ein rechtsgültiger Gestaltungsplan liegt nicht vor. Die erwähnte Anfrage / Vorstudie reicht nicht aus, damit die Parzelle als baureif gilt.

Fazit: Die faktische und rechtliche Baureife ist nicht vorhanden. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

Hinweis: Auch Parz. Nr. 884 und 709 wären im Falle der Nichtzuweisung zu einer Bauzone faktisch und rechtlich nicht baureif und nicht entschädigungspflichtige Nichteinzonungen.

5.3.5 Parz. Nr. 200, Langmattweg (2.4.5 Bericht 47)

Die Parzelle ist genügend erschlossen. Sie ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und somit planungsrechtlich eingeschränkt. Ein Gestaltungsplan liegt nicht vor. Die erwähnte Vorstudie 2014/2015 reicht nicht aus, damit die Parzelle als baureif gilt. Zudem ist die Parzelle durch die Waldbaulinie in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt.

Fazit: Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.6 Parz. Nr. 202/203, Höhenweg (2.4.6 Bericht 47)

Die Bebaubarkeit der Parzelle ist durch die relativ steile Hanglage eingeschränkt. Baurechtlich ist durch die Waldbaulinie eine Einschränkung vorhanden. Die Parzelle befindet sich im Landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet. Die Strassenerschliessung ist nur bedingt vorhanden, die übrige Erschliessung ist gegeben. Dass erhebliche Kosten und Aufwendungen getätigt wurden, ergibt sich nicht aus den Unterlagen.

Fazit: Die faktische Bebaubarkeit ist sehr stark eingeschränkt; die Parzelle ist nicht baureif. Ebenso wenig sind – soweit aufgrund der vorhandenen Aktenlage beurteilbar – erhebliche Aufwendungen für die Erschliessungen getätigt worden. Eine materielle Enteignung dürfte nicht vorliegen.

5.3.7 Parz. Nr. 203, Höhenweg (2.4.7 Bericht 47)

Die Parzelle verfügt über keine Erschliessung an die Strasse sowie das Trink- und Abwasser.

Fazit: Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.8 Parz. Nr. 579, Höhenweg (2.4.8 Bericht 47)

Die Parzelle verfügt über keine Erschliessung an die Strasse sowie das Trink- und Abwasser.

Fazit: Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.9 Parz. Nr. 773, Höhenweg (2.4.9 Bericht 47)

Die Parzelle verfügt über keine Erschliessung an die Strasse sowie das Trink- und Abwasser.

Fazit: Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.10 Parz. Nr. 879, Langmattweg (2.4.10 Bericht 47)

Die Parzelle verfügt über keine Erschliessung an die Strasse sowie das Abwasser.

Fazit: Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.11 Parz. Nr. 878, Langmattweg (2.4.11 Bericht 47)

Die Parzelle verfügt über keine Strassenerschliessung; ein Wegrecht ist aber vorhanden. Sie ist nicht an das Abwasser angeschlossen. Eine Baulinie schränkt die Überbauung der Parzelle stark ein.

Fazit: Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.12 Parz. Nr. 808 und 105, Langmattweg / Hinterhostattstrasse (2.4.12 Bericht 47)

Die Parzelle ist an Wasser und Abwasser angeschlossen, verfügt aber über eine ungenügende Strassenerschliessung und befindet sich in relativ steiler Hanglage. Sie ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. 2015 wurde ein Gestaltungsplan zur Vorprüfung eingereicht. Die Beurteilung war negativ. Mithin ist kein genehmigter Gestaltungsplan vorliegend.

Angrenzend an die Parz. Nr. 808 liegt die Parz. Nr. 105 im gleichen Gestaltungsplanpflichtperimeter und ist ebenfalls einer Nichtbauzone zuzuordnen. Diese Parzelle liegt zu einem grösseren Teil in der Grünzone und zu einem kleineren Teil in der W2B. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht ist diese Parzelle nicht baureif.

Fazit: Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

Hinweis: Auch Parz. Nr. 105 wären im Falle der Nichtzuweisung zu einer Bauzone faktisch und rechtlich nicht baureif und eine nicht entschädigungspflichtige Nichteinzonung.

5.3.13 Parz. Nr. 1007, Kohltalstrasse (2.4.13 Bericht 47)

Die Pläne in den Unterlagen sind veraltet und müssen vor der öffentlichen Auflage aktualisiert werden (Heizzentrale).

Die Parzelle ist genügend erschlossen. Unklar ist einzig, ob die Strassenerschliessung auch rechtlich gesichert ist. Baurechtlich eingeschränkt ist die Parzelle dadurch, dass sich ca. 1/3 der Parzelle in der Gefahrenzone 1 befindet. Zudem führt eine Baulinie der Bahn und ein eingedoltes Gewässer über das Gelände. Es ergeben sich keine Hinweise darauf, dass besondere Aufwendungen oder Kosten für die Erschliessung und Überbauung gemacht wurden.

Fazit: Es ist nicht abschliessend klar, ob die Parzelle genügend erschlossen ist. Es fehlen Angaben, ob die Strassenerschliessung rechtlich gesichert ist. Die faktische Bebaubarkeit ist relativ stark eingeschränkt, aber möglich. Da aber keine Aufwendungen für die Bebauung erkennbar sind, fehlt es – soweit aufgrund der vorhandenen Aktenlage beurteilbar – an den Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht. Eine materielle Enteignung dürfte nicht vorliegen.

5.3.14 Parz. Nr. 883, Seelisbergstrasse (2.4.14 Bericht 47)

Die Parzelle verfügt über keine Erschliessung an die Strasse sowie das Abwasser.

Fazit: Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.15 Parz. Nr. 148, Sagendorf (2.4.15 Bericht 47)

Über die Parzelle führt eine NIS-Baulinie. Gemäss Art. 3 BZR sind innerhalb dieser Baulinie in Neubauten keine Räume erlaubt, in denen sich Personen regelmässig für längere Zeit aufhalten. Die Parzelle wird durch diese Baulinie stark zerschnitten und in der faktischen Bebaubarkeit eingeschränkt, nur ca. 1/3 der Parzelle ist nutzbar. Es ergeben sich keine Hinweise darauf, dass besondere Aufwendungen oder Kosten für die Erschliessung und Überbauung gemacht wurden.

Fazit: Die faktische Bebaubarkeit ist stark eingeschränkt. Da aber keine Aufwendungen für die Bebauung erkennbar sind, fehlt es – soweit aufgrund der vorhandenen Aktenlage beurteilbar – an den Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht. Eine materielle Enteignung dürfte nicht vorliegen.

5.3.16 Parz. Nr. 261, Hattig-Hostatt (2.4.16 Bericht 47)

Die Parzelle ist genügend erschlossen. Planungsrechtlich ist sie durch eine Gestaltungsplanpflicht (zusammen mit Parz. Nr. 1015, 1016 und 1017) eingeschränkt. Ein rechtsgültiger Gestaltungsplan liegt nicht vor. Der erwähnte Entwurf 2010/2011 reicht nicht, damit die Parzelle als baureif gilt.

Fazit: Die rechtliche Baureife ist nicht vorhanden. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.17 Parz. Nr. 1016, Hattig-Hostatt (2.4.17 Bericht 47)

Die Parzelle ist genügend erschlossen. Planungsrechtlich ist sie durch eine Gestaltungsplanpflicht (zusammen mit Parz. Nr. 1015, 261 und 1017) eingeschränkt. Ein rechtsgültiger Gestaltungsplan liegt nicht vor. Der erwähnte Entwurf 2010/2011 reicht nicht, damit die Parzelle als baureif gilt.

Fazit: Die rechtliche Baureife ist nicht vorhanden. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.18 Parz. Nr. 1017, Hattig-Hostatt (2.4.18 Bericht 47)

Die Parzelle ist genügend erschlossen. Planungsrechtlich ist sie durch eine Gestaltungsplanpflicht (zusammen mit Parz. Nr. 1015, 261 und 1016) eingeschränkt. Ein rechtsgültiger Gestaltungsplan liegt nicht vor. Der erwähnte Entwurf 2010/2011 reicht nicht, damit die Parzelle als baureif gilt.

Fazit: Die rechtliche Baureife ist nicht vorhanden. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.19 Parz. Nr. 1034, Rinderbühl (2.4.19 Bericht 47)

Die Parzelle befindet sich in der Ferienhauszone und in landschaftlich empfindlichem Siedlungsgebiet. Die Ferienhauszone F1 ist gemäss Art. 10 BZR für Ferien- und Wochenendhäuser bestimmt. Ferien- und Wochenendhäuser sind offensichtlich keine Erstwohnungen und fallen unter das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702; vgl. Art. 2). Der Zweitwohnungsanteil wird jedes Jahr vom Bund festgelegt (Art. 5 ZWG). In Gemeinden, in welchen der Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt, dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnungen oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden (Art. 7 Abs. 1 ZWG). Der Zweitwohnungsanteil in Emmetten beträgt über 40 Prozent (vgl. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>). In der Ferienhauszone sind nur Ferien- und Wochenendhäuser, d.h. Zweitwohnungen, zulässig. Solche können in Emmetten gemäss ZWG nicht mehr bewilligt werden. Hinzu kommt, dass auch die Erschliessung fraglich ist.

Fazit: Auf dieser Parzelle ist aufgrund des hohen Zweitwohnungsanteils in Emmetten keine Baute bewilligungsfähig. Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.20 Teilparz. Nr. 1, Rinderbühl (2.4.20 Bericht 47)

Die Teilparzellen im Norden grenzen an Wald. Die südliche Teilparzelle befindet sich im Strassenabstand und in steiler Hanglage.

Fazit: Die Teilparzellen sind offensichtlich faktisch nicht bebaubar. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.21 Parz. Nr. 540, Rinderbühl (2.4.21 Bericht 47)

Die Parzelle befindet sich in der Ferienhauszone und in landschaftlich empfindlichem Siedlungsgebiet. In Emmetten können keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (vgl. oben, Ziff. 5.3.19). Die Parzelle ist nicht an das Abwasser angeschlossen.

Fazit: Auf dieser Parzelle ist aufgrund des hohen Zweitwohnungsanteils keine Baute bewilligungsfähig. Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.22 Teilparz. Nr. 1, Rinderbühl (2.4.22 Bericht 47)

Die Teilparzelle ist durch die Waldabstandslinie stark eingeschränkt.

Fazit: Die Teilparzelle ist offensichtlich nicht bebaubar. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.23 Parz. Nr. 617, Rinderbühl (2.4.23 Bericht 47)

In den Unterlagen fehlt ein Faktenblatt zu dieser Parzelle. Dieses ist zu ergänzen.

Die Parzelle befindet sich in der Ferienhauszone und in landschaftlich empfindlichem Siedlungsgebiet. In Emmetten können keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (vgl. oben, Ziff. 5.3.19). Die Parzelle wird ausserdem durch eine Waldabstandslinie so stark eingeschränkt, dass faktisch eine Bebauung unmöglich ist.

Fazit: Die Parzelle ist faktisch nicht bebaubar. Auf dieser Parzelle ist aufgrund des hohen Zweitwohnungsanteils in Emmetten aber ohnehin keine Baute bewilligungsfähig. Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.24 Parz. Nr. 566, Rotiflüh (2.4.24 Bericht 47)

Die Parzelle befindet sich in der Ferienhauszone und in landschaftlich empfindlichem Siedlungsgebiet. In Emmetten können keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (vgl. oben, Ziff. 5.3.19).

Fazit: Auf dieser Parzelle ist aufgrund des hohen Zweitwohnungsanteils keine Baute bewilligungsfähig. Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.25 Parz. Nr. 211, Rotiflüh (2.4.25 Bericht 47)

In den Unterlagen fehlt ein Faktenblatt zu dieser Parzelle. Dieses ist zu ergänzen.

Die Parzelle ist aufgrund der Waldabstands- und Seilbahnlinie baurechtlich eingeschränkt und faktisch nicht bebaubar. Überdies befindet sie sich in der F1, wo keine Bauten mehr bewilligt werden können.

Fazit: Die Baureife fehlt offensichtlich. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.3.26 Parz. Nr. 632, Höhenweg (Ziff. 2.5.1 Bericht 47)

Die Parzelle befindet sich im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet (LES). Ein kleiner Teil der Parzelle ist mit der Gefahrenzone 2 überlagert. Die Strassen-, Trinkwasser-, Abwasser- und Elektrizitätserschliessung ist vorhanden. Aufgrund der Akten ist nicht ersichtlich, dass besondere Aufwendungen oder Kosten für die Erschliessung und Überbauung getätigt wurden.

Fazit: Da keine Aufwendungen für die Bebauung erkennbar sind, fehlt es – soweit aufgrund der Aktenlage beurteilbar – an den Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht. Eine materielle Enteignung dürfte nicht vorliegen.

5.3.27 Parz. Nr. 880, Langmattweg (Ziff. 2.5.4 Bericht 47)

Die Parzelle befindet sich im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet (LES). Sie ist teilweise mit der Gefahrenzone 2 überlagert. Die Strassen-, Trinkwasser-, Abwasser- und Elektrizitätserschliessung ist vorhanden. Aufgrund der Akten ist nicht ersichtlich, dass besondere Aufwendungen oder Kosten für die Erschliessung und Überbauung getätigt wurden. Gemäss Faktenblatt fehlt es zudem an der Baureife binnen der nächsten zwei bis drei Jahre.

Fazit: Da keine Aufwendungen für die Bebauung erkennbar sind, fehlt es – soweit aufgrund der Aktenlage beurteilbar – an den Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht. Eine materielle Enteignung dürfte nicht vorliegen.

5.3.28 Parz. Nr. 106, Kohltalstrasse (2.5.5 Bericht 47)

Die Parzelle befindet sich im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet (LES). Ein Grossteil der Parzelle ist mit der Gefahrenzone 2 überlagert. Die Strassen-, Trinkwasser- und Elektrizitätserschliessung ist vorhanden. Es mangelt an der Abwassererschliessung. Zudem ist aufgrund der Akten nicht ersichtlich, dass besondere Aufwendungen oder Kosten für die Erschliessung und Überbauung getätigt wurden.

Fazit: Da keine Aufwendungen für die Bebauung erkennbar sind und keine Abwassererschliessung vorhanden ist, fehlt es – soweit aufgrund der Aktenlage beurteilbar – an den Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht. Eine materielle Enteignung dürfte nicht vorliegen.

5.4 Umzonungen

5.4.1 Parz. Nr. 981, Höhenweg (2.4.26 Bericht 47)

Geplant ist eine Umzonung von einer W2C in eine Grünzone. Die Parzelle hat eine Neigung von 45 Prozent. Sie ist mit einer Nutzungseinschränkung überlagert. Es sind gemäss Art. 4 Abs. 1 BZR nur Gartenanlagen und Kleinbauten für den nicht dauernden Aufenthalt von Personen und unterirdische Bauten zulässig. Mithin ist die faktische Bebaubarkeit ohnehin bereits stark eingeschränkt.

Fazit: Die faktische Bebaubarkeit ist bereits aktuell stark eingeschränkt. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.4.2 Parz. Nr. 85, Dorfstrasse - Spielhof (2.4.27 Bericht 47)

Die Parzelle Nr. 85 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Emmetten. Die Gemeinde kann sich keine Entschädigung zusprechen. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich.

5.4.3 Parz. Nr. 104, Dorfstrasse - Dorfplatz (2.4.28 Bericht 47)

Die Parzelle Nr. 104 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Emmetten. Die Gemeinde kann sich keine Entschädigung zusprechen. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich.

5.4.4 Parz. Nr. 112, Kohltalstrasse-Egg (2.4.29 Bericht 47)

Die Pläne in den Unterlagen sind veraltet und müssen vor der öffentlichen Auflage aktualisiert werden (Heizzentrale).

Die Parzelle Nr. 112 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Emmetten. Die Gemeinde kann sich keine Entschädigung zusprechen. Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich.

5.4.5 Parz. Nr. 761, Rinderbühl (2.4.30 Bericht 47)

Geplant ist eine Umzonung von der Ferienhauszone in eine Grünzone. In Emmetten können keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (vgl. oben, Ziff. 5.3.19), d.h., die Bebauung wäre aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Entsprechend stellt die allfällige Umzonung in eine Grünzone keinen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie dar.

Fazit: Die Bebaubarkeit der Parzelle in der F1 wäre aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Eine allfällige Umzonung in eine Grünzone stellt keinen schweren Eingriff in die Eigentums-garantie dar. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.4.6 Parz. Nr. 604, Rinderbühl (2.4.31 Bericht 47)

Geplant ist eine Umzonung von der Ferienhauszone in eine Grünzone. In Emmetten können keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (vgl. oben, Ziff. 5.3.19), d.h., die Bebauung wäre aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Entsprechend stellt die allfällige Umzonung in eine Grünzone keinen schweren Eingriff in die Eigentums-garantie dar.

Fazit: Die Bebaubarkeit der Parzelle in der F1 wäre aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Eine allfällige Umzonung in eine Grünzone stellt keinen schweren Eingriff in die Eigentums-garantie dar. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.4.7 Parz. Nr. 548, Rinderbühl (2.4.32 Bericht 47)

Geplant ist eine Umzonung von der Ferienhauszone in eine Grünzone. In Emmetten können keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (vgl. oben, Ziff. 5.3.19), d.h., die Bebauung wäre aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Entsprechend stellt die allfällige Umzonung in eine Grünzone keinen schweren Eingriff in die Eigentums-garantie dar. Kommt hinzu, dass die Parzelle infolge mangelnder Trinkwassererschliessung nicht baureif wäre.

Fazit: Die Bebaubarkeit der Parzelle in der F1 wäre aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich. Eine allfällige Umzonung in eine Grünzone stellt keinen schweren Eingriff in die Eigentums-garantie dar. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

5.4.8 Parz. Nr. 549, Rinderbühl (2.4.33 Bericht 47)

Geplant ist eine Umzonung von der Ferienhauszone in eine Grünzone. In Emmetten können keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (vgl. oben, Ziff. 5.3.19), d.h., die Bebauung wäre aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Entsprechend stellt die allfällige Umzonung in eine Grünzone keinen schweren Eingriff in die Eigentums-garantie dar.

Fazit: Die Bebaubarkeit der Parzelle in der F1 wäre aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Eine allfällige Umzonung in eine Grünzone stellt keinen schweren Eingriff in die Eigentums-garantie dar. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor und eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

6 Öffentliche Auflagen / Genehmigung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Emmetten ist vor der öffentlichen Auflage zu überarbeiten. Unter Vorbehalt dieser Vorprüfung kann eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Zusammenfassend sind die folgenden Punkte detaillierter aufzuzeigen, bzw. in den Planungsunterlagen zu bereinigen:

Hinweise

(Es wird auf Widersprüche oder Unklarheiten hingewiesen)

- 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 (vgl. 2.2.3.2).
- Soweit die Gemeinde die Bereinigung der Bauzonen nicht rechtzeitig vornimmt, läuft sie Gefahr, dass Nutzungspläne in Baubewilligungsverfahren vorfrageweise überprüft werden können (vgl. 2.2.3.3).
- Die Pläne in den Unterlagen (Heizzentrale) müssen vor der öffentlichen Auflage aktualisiert werden (vgl. 5.3.13 & 5.4.4).
- Aus Sicht der Baudirektion führen die vorgeschlagenen Nutzungsplanungsänderungen voraussichtlich zu keinen materiellen Enteignungen. Es handelt sich um sog. Nichteinzonungen. Die Voraussetzungen zur Entschädigungspflicht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegen gemäss der vorhandenen Aktenlage nicht vor. Allfällige Entschädigungszahlungen der Gemeinde an die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wären gemäss der kantonalen Mehrwertabgabegesetzgebung nicht abgeltungsberechtigt. Vertragliche Zusicherung von Entschädigungen der Gemeinde gegenüber Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dürften folglich nicht genehmigt werden. Allfällige Entschädigungsansprüche können durch Klage bei der Enteignungskommission geltend gemacht werden (Art. 11 Abs. 2 des Gesetzes über die Enteignung [Kantonales Enteignungsgesetz, kEntG 266.1]).
- Die aktuelle Bauzonenkapazitätsberechnung per 31.12.2019 wird durch den Kanton rechtzeitig aktualisiert, so dass sie vor der öffentlichen Auflage vorliegen wird.

Empfehlung

(Aufforderung Anpassungen vorzunehmen. Wenn keine Anpassungen erfolgen, ist eine Erklärung notwendig)

- Für die Parz. Nr. 211 und 617 fehlen Faktenblätter. Diese sind für die öffentliche Auflage aufzubereiten.
- Waldabstandslinien sollen gelöscht werden, dort wo sie aufgrund von Nichteinzonungen obsolet werden (Parz. Nr. 1, 10, 200, 203, 579, 668, 688 und 808). Die festgesetzten Waldränder sollen in der heutigen Form und der heutigen Rechtskraft als statische Waldränder bestehen bleiben.
- Zur Sicherstellung des verbleibenden Redimensionierungsbedarfs der Bauzonen von rund drei Hektaren im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist zeitnah eine neue Planungszone nach Art. 43 ff zu erlassen (vgl. 2.2.3.1).
- Die Parz. Nr. 261 ist infolge der teilweisen Zuweisung zum Nichtbaugebiet zu parzellieren.

Vorbehalt

(Teilbereich muss ergänzt oder geändert werden, Voraussetzung für Weiterbehandlung)

- Gemäss den heute zur Verfügung stehenden Kapazitätsberechnungen muss die Gemeinde Emmetten weitere Parzellen der Nichtbauzone zuweisen. Die Umsetzung muss spätestens im Rahmen der Totalrevision der Nutzungsplanung erfolgen – und vereinbar mit Art. 15 RPG sein. Anderenfalls kann die Totalrevision der Nutzungsplanung nicht genehmigt werden.
- Die Grünzone ist ebenfalls eine Bauzone im Siedlungsgebiet. Entsprechend ist die Überlagerung des "landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebietes" über den neuen Grünzonen (ursprünglich Ferienhauszone) zu belassen.

- Die Parz. Nr. 881 sowie der unbebaute Teil der Parz. Nr. 822 ist im Rahmen dieser Teilre-
vision der Nutzungsplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen oder zur Sicherstellung der
Zuweisung zum Nichtbaugebiet im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zeit-
nah einer Planungszone zuzuführen.

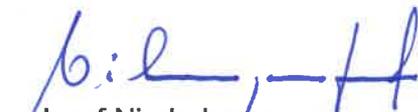
Ablehnung

(Teilbereich ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig)

- Die Parz. Nr. 106, 632 und 880 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 teil-
weise) einer Nichtbauzone zuzuweisen. In diesem Zusammenhang ist auch die Parz. Nr.
105 vollständig einer Nichtbauzone zuzuweisen.
- Die Zuweisung des nördlichen Teils der Parz. Nr. 879 zum Nichtbaugebiet kann nicht ge-
nehmigt werden. Die gesamte Parzelle ist auszuzonen.
- 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 erfol-
gen.
- Die Parz. Nr. 981 ist vollständig dem Nichtbaugebiet zuzuweisen. Entsprechend ist auch
das Gebiet 3, Höhenweg, im BZR nicht bei den Grünzonen zu erwähnen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
BAUDIREKTION



Josef Niederberger
Regierungsrat

- Stellungnahmen der erwähnten Fachstellen und Ämter im GemDat 2018-1504-0019

Kopie geht an:

- Vernehmlassungsteilnehmer
- GemDat 2018-1504-0019
- Axioma 2018.nwstk.74
- Amt für Raumentwicklung (3-fach)