

Erwin Mathis
Buochserstrasse 51
6375 Beckenried
Tel. 041 620 35 35 / 079 429 16 12

EINGEGANGEN

- 8. Dez. 2024

Gemeinde Emmetten

Beckenried, 4. Dezember 2024

Einschreiben

Politische Gemeinde Emmetten
Hinterhostattstrasse 6
6376 Emmetten

Fristgerechte Einwendung gegen die „Gesamtrevision Nutzungsplanung, insbesondere Zonenplan Siedlung, den Zonenplan Landwirtschaft sowie gegen das Bau- und Zonenreglement jeweils vom 4.11.2024

Sehr geehrter Gemeinderat

gemäss Art. 17 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 21. Mai 2014 (Planungs- und Baugesetz, PBG, NG 611.1), erhebe ich als Eigentümer der Parzellen Nr. 1150 / 1149 / 773 / 579 berechtigt Einwendung gegen die Gesamtrevision Nutzungsplanung insbesondere den Zonenplan Siedlung, den Zonenplan Landwirtschaft sowie gegen das Bau- und Zonenreglement jeweils vom 4.11.2024.

Insbesondere richtet sich die Einwendung gegen die Zuweisung der Parzellen Nr. 1150 / 1149 / 579 / 773 in die Landwirtschaftszone.

Ich stelle die folgenden Anträge:

1. Die genannten Zonenpläne sind wie öffentlich aufgelegt nicht zu genehmigen.
2. Die Parzellen Nr. 1150 / 1149 / 579 / 773, Höhenweg 31, 6376 Emmetten sind in der Bauzone zu belassen und nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
3. Kosten und Entschädigung nach eventueller Auszonung = materielle Enteignung zu Lasten der Einwohnergemeinde Emmetten.

Begründung:

1. An der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2021 wurde eine Auszonung der oben erwähnten 4 Parzellen nicht gutgeheissen. (Beleg 1)
Wo bleibt da der Volkswille und die Rechtssicherheit?
2. Der Kanton Nidwalden hat für die Gemeinde Emmetten ein nur noch moderates Wachstum festgesetzt. (Beleg 2) Das Wachstum in der Gemeinde Emmetten ist deshalb sehr begrenzt möglich, aus diesem Grund sollen die grössten Parzellen ausgezont werden. Emmetten darf hinsichtlich des Richtplanes des Kantons und der bestehenden Infrastruktur keine grossen Überbauungen mehr planen.
3. Emmetten steht klar für Wohn-Qualität (ruhige Lage / Seesicht) vor Masse. Der Kanton Nidwalden will grössere Überbauungen näher bei den Arbeitsplätzen, den Zentrumslagen sowie der öffentlichen Infrastruktur umsetzen. In der Agglomeration soll nur noch wenig Wachstum entstehen. (Vermeidung Agglomerationsverkehr). Somit ist in Emmetten ein moderates Wachstum gemäss Vorgaben Kanton Nidwalden nur noch auf kleinen Parzellen, wie die am Anfang erwähnten, umsetzbar.
4. Vor 5 Jahren (im Jahr 2019) wurden diese erwähnten Parzellen als Baulandparzellen (welche einer Überbauung dienen) von der Landwirtschafts- und Umweltdirektion bewilligt und entsprechend ausgewiesen (Beilage 3).
5. Diese 4 Parzellen eignen sich nicht für den Landwirtschaftsbetrieb. Somit ist die Zuweisung nicht rechters. Die geplante Zuweisung in die Landwirtschaftszone verstösst gegen den Grundsatz, dass nur jene Flächen aus der Bauzone zu entfernen seien, die nicht im Siedlungsgebiet liegen. Bei diesen 4 Parzellen handelt es sich nicht um Zoneninseln. Die Parzellen sind im Gebiet, welches weitgehend überbaut ist. Zudem befinden sich die Grundstücke in einem Gebiet, auf dem sich eine Überbauung als attraktiv erwiesen hat. Die Grundstücke liegen nicht an einem falschen Ort.
6. Auszonungsgrund „ausserhalb Siedlungsgebiet“ ist falsch, gemäss der Verfügung der Landwirtschafts- und Umweltdirektion des Kanton Nidwalden befinden sich die 4 erwähnten Parzellen an der Zonengrenze, im Westen wie auch im Norden umgeben von bebauten Grundstücken mit Wohnungsnutzung.
7. Auszonungsgrund „Gefahrenzone 2“ ist unhaltbar, in diesem Gebiet sind entsprechende Schutzbauten erstellt und es wird seit Jahren mit Auflagen gebaut (Beleg 4)
8. Auszonungsgrund „ungenügende Erschliessung“ ist falsch, die Parzellen liegen direkt am Höhenweg, (Beleg 5) sind mit Strom erschlossen (Beleg 6) direkt an der neuen Wasser-Ringleitung (Beleg 7) und an die Kanalisation anschliessbar. Alle Parzellen sind und werden über die Parzelle 1149 erschlossen.
9. Es sind weder Sondernutzungspläne, Erschliessungspläne, Parzellenanordnung bei

Landumlegung oder Ausnahmegewilligungen notwendig. Somit sind die 4 Bauparzellen baureif. Eine Auszonung würde zu einer Eigentumsbeschränkung führen, die einer Enteignung gleichkommt und die voll zu entschädigen ist.

10. Planungshorizont: Es wurden bereits Gespräche mit Interessenten geführt. Die unsichere Planungslage durch langjährigen Planungszonen der Gemeinde/Kanton hemmt die Umsetzung. Nach einer positiven Entscheidung werden die bereits baureifen Parzellen umgehend überbaut.
11. Im Weiteren sind gemäss Aufstellung (Gesamtrevision Nutzungsplanung Emmetten 4.11.2024 (Beleg 8, Kopie Seiten 170 bis 177) sehr viele Parzellen mit Unternutzung vorhanden, bei denen durch topografische und bauliche Beschränkung eine Bauerweiterung unmöglich ist (Hanglage/Waldgrenze/Geschosshöhenbeschränkung). Bei diesen Parzellen liegt ein riesiges Potential für Rückzonungen.
12. Zum Beispiel, 5 Parzellen mit Unternutzung und kaum überbaubare Parzellen mit einem Rückzonungspotential von 10'602m² (Beleg 9)
13. Die Gemeinde besitzt selber diverse Parzellen die jetzt rückgezont und so als Reserveland für Jugend-, Allgemein- und Altersbedürfnisse (Jugendlokal, Begegnungszentrum und Alters/Pflegeheim) später zur Verfügung stehen müssen.

Aus diesen Gründen ersuche ich Sie, die Einsprache gutzuheissen und den eingangs gestellten Anträgen zu folgen.

Freundliche Grüsse

Erwin Mathis



Beilagen: erwähnt

Beleg 1



**Politische Gemeinde
6376 Emmetten**

EINGEGANGEN

14. Juni 2021

GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 27. Mai 2021

Teilrevision Nutzungsplanung (Redimensionierung der Bauzonen). Beschlussfassung über nicht gütlich erledigter Einwendungen. Einwendung Erbgemeinschaft Mathis-Würsch Josef Erben Gesamteigentum, vertreten durch lic. iur. Ralph Sigg, Obermattweg 12, 6052 Hergiswil (Grundstück Nr. 202, 203, 579, 773 und neue Grundstücke Nr. 1148, 1149 und 1150)

Einwendung

Gemeindepräsident Toni Mathis informiert, dass die Erbgemeinschaft Mathis-Würsch Josef Erben in ihrer schriftlichen Einwendung folgende Forderungen stellt:

- Die Grundstücke der Einwendenden seien in der Bauzone zu belassen.

Die Einwender Erbgemeinschaft Mathis-Würsch Josef begründeten ihre schriftliche Einwendung wie folgt:

Die Grundstücke der Einwendenden grenzen an zwei Seiten an bebaute Parzellen.

Kürzlich wurden drei neue Grundstücke gebildet, damit Bauland abgetreten werden kann. Somit signalisiert die heutige Grundeigentümerin, dass sie die Grundstücke bebauen möchte.

Die Grundstücke sind erschlossen oder mit wenig Aufwand erschliessbar.

Eine Rückzonung der Grundstücke würde die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke grundsätzlich verändern und somit zu einer entschädigungspflichtigen materiellen Enteignung führen.

Die Grundstücke sind nicht für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und liegen in einem mehrheitlich überbauten Gebiet.

Die Erbgemeinschaft beantragt, dass die Grundstücke der Einwendenden in der Bauzone zu belassen seien.

Erwin Mathis erläutert seine Einwendung an der Gemeindeversammlung wie folgt:

Er findet es spannend, dass bevorzugte Wohnlagen ausgezont werden. Obwohl Streusiedlungen seit Jahrzehnten Lebensqualität geboten haben und auch weiterhin bieten könnten.

Aber die Entwicklung der Randgebiete wurde durch die Planungszone blockiert. Die Randzonen mit Wohnqualität werden geopfert um mitten im Dorf Wohnsilos entstehen zu lassen.

Das sei unverständlich. Er bittet alle, ihre Einwendung zu unterstützen, damit das ländliche Dorfbild und Lebensqualität erhalten bleibt.

Abweisungsantrag

Gemeindevizepräsident Daniel Krucker erläutert den Abweisungsantrag.

Die Grundstücke befinden sich an einer Randlage und sind nicht vollständig erschlossen. Es handelt sich um Parzellen, die seit mehreren Jahrzehnten nicht bebaut wurden.

Im Weiteren sind die Parzellen auch bezüglich des öffentlichen Verkehrs peripher gelegen.

Das Siedlungsleitbild vom 4. Februar 2013 sieht im Grundsatz vor, hinsichtlich der Bauzonen-überkapazität ungeeignete Baugebiete aus der jeweiligen Bauzone zu entlassen. Unter S1 Auszonungen wird weiter spezifiziert, dass unüberbaute Gebiete vor allem in Bezug auf die

erhöhte Gefahrensituation (vor allem Hang südlich des Dorfkerns) sowie die schlechte Erschliessung rückgezont werden sollen.

Festzuhalten ist, dass die mit der Teilrevision ausgewiesene Kapazitätsreduktion der Bauzone von 5.3 ha, die geforderte Fläche gemäss Richtplan bzw. der Berechnung der Baudirektion nicht erreicht. Die fehlende Fläche wird mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, welche aufgrund des neuen Baugesetzes bis am 1. Januar 2023 vom Nidwaldner Regierungsrat genehmigt sein muss, ausgewiesen. Es ist vorgesehen bis spätestens im Frühjahr 2021 die fehlenden Flächen einer Planungszone gemäss PBG Art. 43 ff zuzuführen. Demnach werden noch weitere Parzellen in eine nicht kapazitätsrelevante Zone überführt werden müssen. Somit besteht keine Möglichkeit, die Parzellen in der Bauzone zu belassen.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einwendung ist abzuweisen.

Beratung

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Erwägungen

1. Die Gemeindeversammlung ist nach Art. 21 Planungs- und Baugesetz (PBG; NG 611.1) zuständig für die Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einwendungen.
2. Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist berechtigt, wer ein rechtliches oder tatsächliches, schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheides hat; jede andere natürliche oder juristische Person oder Behörde, welche die Gesetzgebung dazu ermächtigt (Art. 170 PBG i.V.m. Art. 70 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; NG 265.1). Die Legitimation zur Einwendung setzt eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Planungsobjekt voraus. Die Einwender sind als Grundeigentümer der direkt betroffenen Grundstücke Nr. 202, 203, 579, 773 und neue Grundstücke Nr. 1148, 1149 und 1150) 10 zur Einwendung legitimiert.
3. Gemäss Art. 19 PBG kann während der Auflagefrist Einwendung erhoben werden. Die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung lagen ursprünglich bis am 1. Mai 2020 öffentlich auf. Gemäss § 2 der Notverordnung zum Fristenstillstand vom 31. März 2020 (NG611.13) standen sämtliche Nutzungsplanverfahren, während deren Einwendung erhoben werden konnte, bis am 19. April 2020 aufgrund des Corona Virus still. Die Einwendungs- und Auflagefrist lief somit bis am 19. Mai 2020. Die Einwendung wurde am 19. Mai 2020 (Eingang) fristgerecht eingereicht.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Die Einwendung von der Erbgemeinschaft Mathis-Würsch Josef Erben wird gutgeheissen.**
2. **Beschwerden über die Ausübung der politischen Rechte und über die Gültigkeit von Wahlen und Abstimmungen können gemäss Art. 69 der Kantonsverfassung (NG 111) und Art. 219 Gemeindegesetz (GemG; NG 171.1) binnen 3 Tagen nach erfolgter Zustellung des Entscheides beziehungsweise nachdem der Beschwerdeführer vom Entscheid oder von Unregelmässigkeiten Kenntnis erhalten hat oder erhalten haben muss, beim Obergericht, Marktgasse 4, Postfach 1244, 6371 Stans, erhoben werden.**

3. Gegen diesen Beschluss der Gemeindeversammlung kann gemäss Art. 65 Abs. 2 Ziff. 7 Kantonsverfassung (NG 111) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VRG; NG 265.1) binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Regierungsrat Nidwalden, Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

Mitteilung an:

- lic. iur. Ralph Sigg, Obermattweg 12, 6052 Hergiswil (im Doppel, Einschreiben)

Kopie an:

- Baudirektion Nidwalden (GemDat 2018-1504-0019)
- Bauamt (Ablage)



Namens der Gemeindeversammlung Emmetten

Der Gemeindepräsident: Die Protokollführerin:


Toni Mathis


Cornelia Filliger

Versand: 1 1. Juni 2021

Beleg 2

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. Im Anschluss erarbeitete der Kanton Nidwalden die fehlenden Grundlagen. Der Regierungsrat hat aufgrund der geschaffenen Basis, allfällige Entschädigungen durch die Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen zu finanzieren. Für die Beurteilung des Entschädigungsanspruchs zuständig ist die Schätzungskommission des Kantons Nidwalden.

Planungszone

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.

Kantonaler Richtplan

Gemäss Bericht zum Richtplan 2017 werden die Reserven der Bauzonen bzw. der Einzonungs- 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 und 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.

Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision bezüglich der Redimensionierung der Bauzone wurde der Baudirektion am 2. Juli 2019 eingereicht. Nach einem internen Mitwirkungsverfahren hat die Baudirektion am 7. Februar 2020 die Vorprüfung abgeschlossen und ihre Stellungnahme dem Gemeinderat übermittelt.

Unter anderem 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 Nutzungsplanungsverfahren 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



VERFÜGUNG

Stans, 06. Nov. 2019 / fs

Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB). Grundstück Parz. Nr. 202, Hinter Ober Langmatt und Grundstück Parz. Nr. 203, Vorder Ober Langmatt beide GB Emmetten. Gesuch um Abtrennung von ca. 1'600 m² Bauland. Ausnahme vom Zerstückelungsverbot. Bewilligung.

Gesuchsteller: Erbgemeinschaft Josef Mathis-Würsch.
c/o Erwin Mathis, Ischenstrasse 27, 6376 Emmetten

Sachverhalt

1 Sachverhalt

Mit Datum vom 4. Oktober 2019 stellt Erwin Mathis als bevollmächtigter Vertreter der Erbgemeinschaft Josef Mathis-Würsch, Eigentümerin der Grundstücke Nr. 202, Hinter Ober Langmatt und Nr. 203, Vorder Ober Langmatt beide GB Emmetten beim Amt für Landwirtschaft das Gesuch um Abtrennung von ca. 1'600 m² Bauland.
Die Grenze verläuft gemäss Mutationsplan entlang der Raumplanerischen Zonengrenze zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone.

2 Zuständigkeit

Gemäss § 2 der Bürgerlichen Grundbesitzverordnung (BGBV, NG 825.11) vollzieht das Amt für Landwirtschaft als kantonale Bewilligungsbehörde die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung über das bürgerliche Bodenrecht. Es ist somit für den Entscheid zuständig.

Erwägungen

3 Unterstellung unter das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)

Bei den Grundstücken Nr. 202, Hinter Ober Langmatt und Nr. 203, Vorder Ober Langmatt beide GB Emmetten, handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke, welche gemäss Art. 2 dem BGBB unterstehen. Das Grundstück Nr. 202, Hinter Ober Langmatt, GB Emmetten umfasst eine Fläche von 20'142 m² und liegt teilweise in- und teilweise ausserhalb der Bauzone. Das Grundstück Nr. 203, Vorder Ober Langmatt, GB Emmetten umfasst eine Fläche von 23'118 m² und liegt teilweise in- und teilweise ausserhalb der Bauzone.

4 Zerstückelungsverbot

Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot, BGG Art. 58). Eine Ausnahme vom Zerstückelungsverbot wird bewilligt, wenn das Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des BGG aufgeteilt wird (Art. 60 Abs. 1 lit. a BGG).

Vorliegend soll Bauland im Umfang von ca. 1'600m² von den Grundstücken Nr. 202, Hinter Ober Langmatt und Nr. 203, Vorder Ober Langmatt beide GB Emmetten abgetrennt werden. Damit erfolgt die Abtrennung entlang der Raumplanerischen Zonengrenze und kann bewilligt werden (Kommentar BGG, N. 28 zu Art. 2 BGG).

5 Eröffnung Entscheid

Die Behörde teilt ihren Entscheid auch dem Pächter mit (Art. 83 Abs. 2 BGG). Die Legitimation zur Beschwerde richtet sich nach Art. 83 Abs. 3 BGG.

6 Amtliche Kosten

Die amtlichen Kosten umfassen Verwaltungs- und Benutzungsgebühren sowie Auslagen (Art. 3 Gesetz über die amtlichen Kosten [Gebührengesetz; NG 265.5]). Verwaltungsgebühren sind Abgaben für den Erlass von Verfügungen und Entscheiden sowie für die Inanspruchnahme oder Veranlassung von Amtshandlungen und Dienstleistungen (Art. 4 Gebührengesetz). Die amtlichen Kosten richten sich nach Ziff. 5.4 des Gebührentarifs (Anhang zur Vollzugsverordnung zum Gesetz über die amtlichen Kosten [Gebührenverordnung; NG 265.51]). Vorliegend rechtfertigt es sich, die amtlichen Kosten auf Fr. 200.– festzulegen.

Verfügung

1. Die Bewilligung um Abtrennung von ca. 1'600 m² Bauland ab den Grundstücken Nr. 202, Hinter Ober Langmatt und Nr. 203, Vorder Ober Langmatt beide GB Emmetten wird erteilt.
2. Die amtlichen Kosten betragen Fr. 200.–. Die Gebühr ist binnen 30 Tagen nach Rechtskraft der Finanzverwaltung Nidwalden zu überweisen.
3. Dieser Entscheid kann binnen 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich und begründet mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht Nidwalden, Marktgasse 4, Postfach 1244, 6371 Stans angefochten werden.

AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT



Andreas Egli
Amtsvorsteher

Geht an:

- Erbgemeinschaft Josef Mathis-Würsch, c/o Erwin Mathis, Ischenstrasse 27, 6376 Emmetten. (Original, Gebührenrechnung, Planbeilage)
- Konrad Näpflin, St. Annaweg 25, 6376 Emmetten (Pächter, Kopie, Planbeilage)
- Grundbuchgeometer, c/o Trigonet AG, Aemättlistr. 2, 6370 Stans (Kopie, Planbeilage)
- Grundbuchamt (Kopie, Planbeilage)
- Justiz- und Sicherheitsdirektion, Aufsichtsbehörde (Kopie, Planbeilage)

³ Standortgebundene Bauten wie Kraftwerke können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.

Art. 26 Gefahrenzone 2 GFZ2 (Bauen mit Auflagen) **a) Allgemeines**

¹ Die Gefahrenzone 2 bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass das Schutzziel durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht wird.

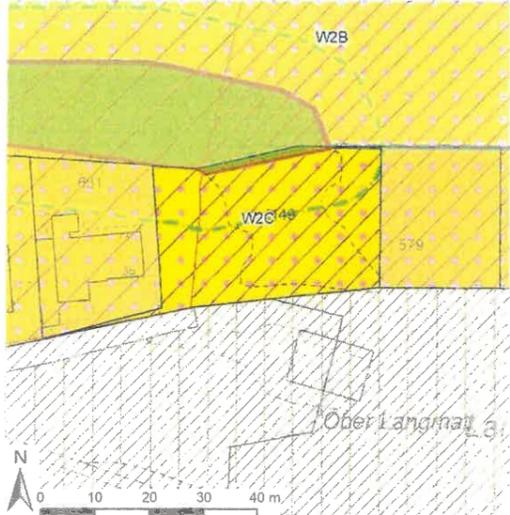
² Wenn der geforderte Schutz aufgrund der Verhältnismässigkeit nicht erreicht wird, ist die Zustimmung der Nidwaldner Sachversicherung notwendig.

³ Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

⁴ Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolkung, Rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung).

⁵ Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

Beleg 5

Parzelle: 1149 Höhenweg	Fläche Parzelle: 1'093 m² Fläche Bauzone: 1'093 m² Fläche Planungszone: 1'059 m² Fläche anrechenbar für Kapazität: 1'059 m²	
Zonenplanauszug Parzellenteil in Planungszone		Luftbild (2017) und Grundbuchplan gesamte Parzelle
		
Eigentümer: Mathis Erwin Buochserstrasse 51 6375 Beckenried		
Lage: Am Siedlungsrand, nördlich und südlich keine Bauzone, westlich angrenzend Bauzone bebaut, östlich nicht bebaut.		
Bebauung: Das Grundstück ist unbebaut und grösstenteils bestockt.		
Öffentlich-rechtliche Eigentumseinschränkungen Parzellenteil in Planungszone		
Nutzungsplanung Kommunal: Wohnzone W2C Art. 9 BZR Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet Art. 35 BZR Gefahrenzone 3 (151 m ²) § 30 PBV Gefahrenzone 2 (821 m ²) § 21 ff PBV		
Genehmigter Gestaltungsplan: Nein		
Lärmempfindlichkeitsstufen: II		
Baueinschränkung infolge Wald: 415 m ²		
Baureife		
Strassenerschliessung: Ja (bedingt) Bestehende Strasse X !?		
Trinkwassererschliessung: Ja		
Abwassererschliessung: Ja		
Elektrizitäterschliessung: Ja		
Nötige Änderung/Erstellung SNP: Nein		
Baureif innert 2-3 Jahre: Ja		
Planungen		
Laufende Baubewilligungs-/Sondernutzungsplanverfahren:		
Projektstudien, -pläne: Abklärung		

15e leg 6



AUSBAU WASSERVERSORGUNG
Durchleitungsrecht
 Plangrundlage: Situation 1:500

Legenschaft Nr. 202 + 203 **Gemeinde Emmetten**
Grundeigentümer: Familie Mathis
5 Eigentümer

— neue Pumpleitung, PE DA 140

Die Grundeigentümer:
 Ort, Datum:
 Unterschrift:

GEMEINDE EMMETTEN

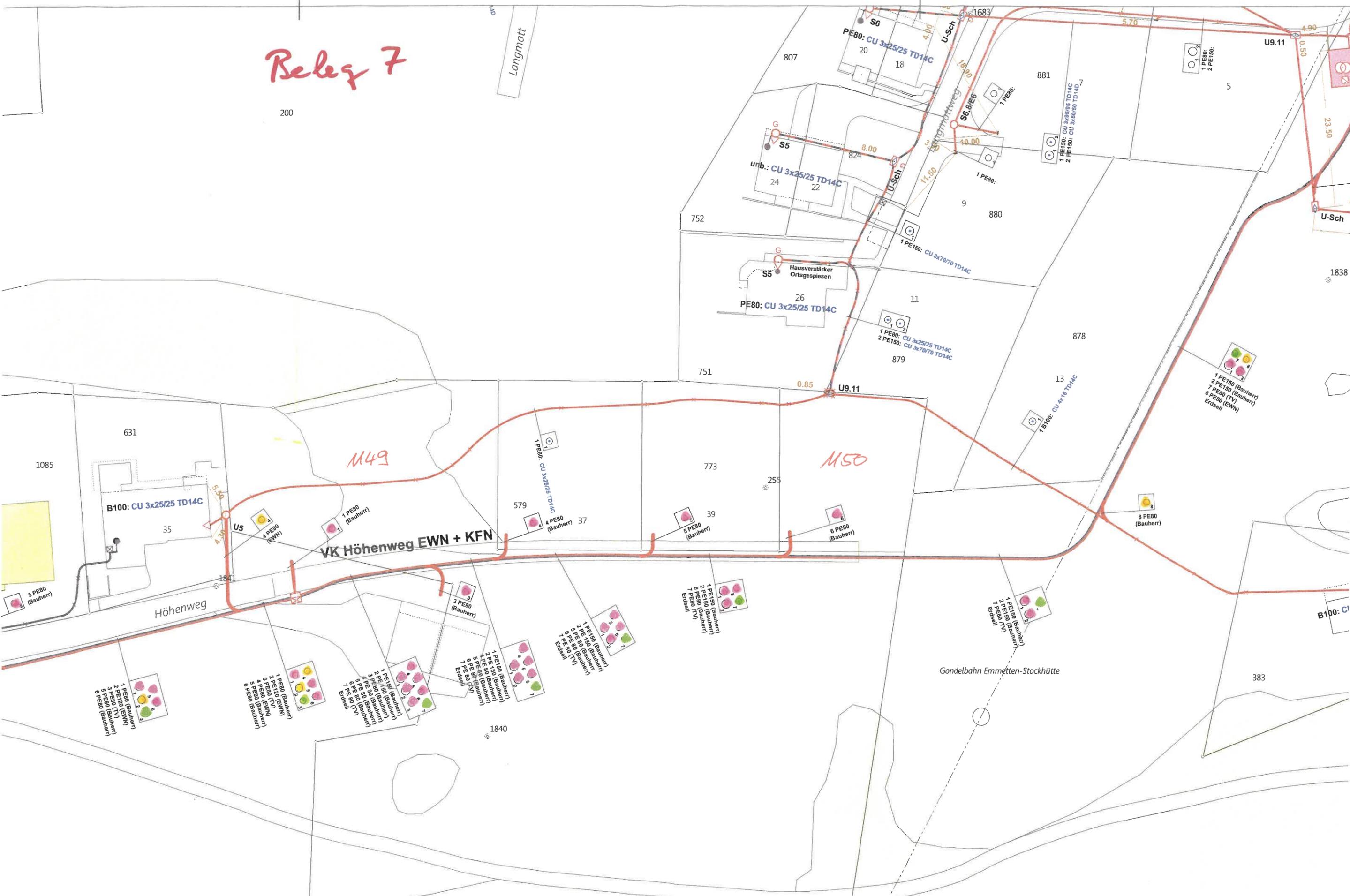
Centraplan AG
 Kanton Bern, Frick- und Tiefbau
 Karmelitenstrasse 19
 3502 Stensstad
 Telefon 041 510 90 00
 info@centraplan.ch

CENTRAPLAN

Beleg 7

200

Langmatt



M49

M50

Anhang 7 Kartographische Darstellung unternutzte und übernutzte Gebiete in den Bauzonen (AV-Daten, 30. September 2021)

Wohnzone 11a

Unternutzte überbaute Grundstücke

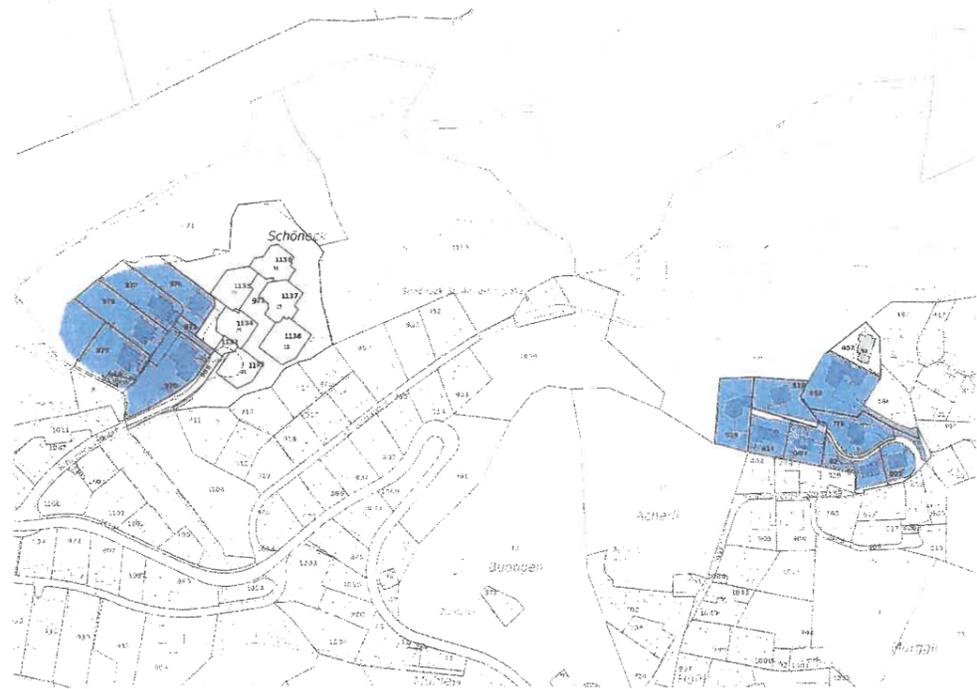


Übernutzte überbaute Grundstücke



Wohnzone 11b

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke



Wohnzone 11c

Unternutzte überbaute Grundstücke

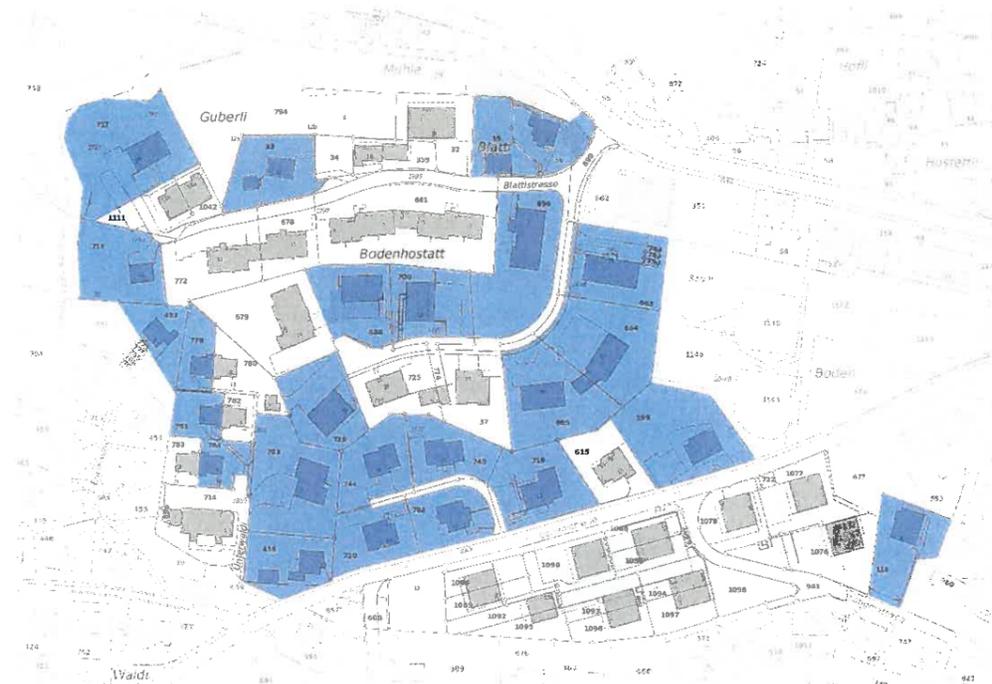


Übernutzte überbaute Grundstücke



Wohnzone W14

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke

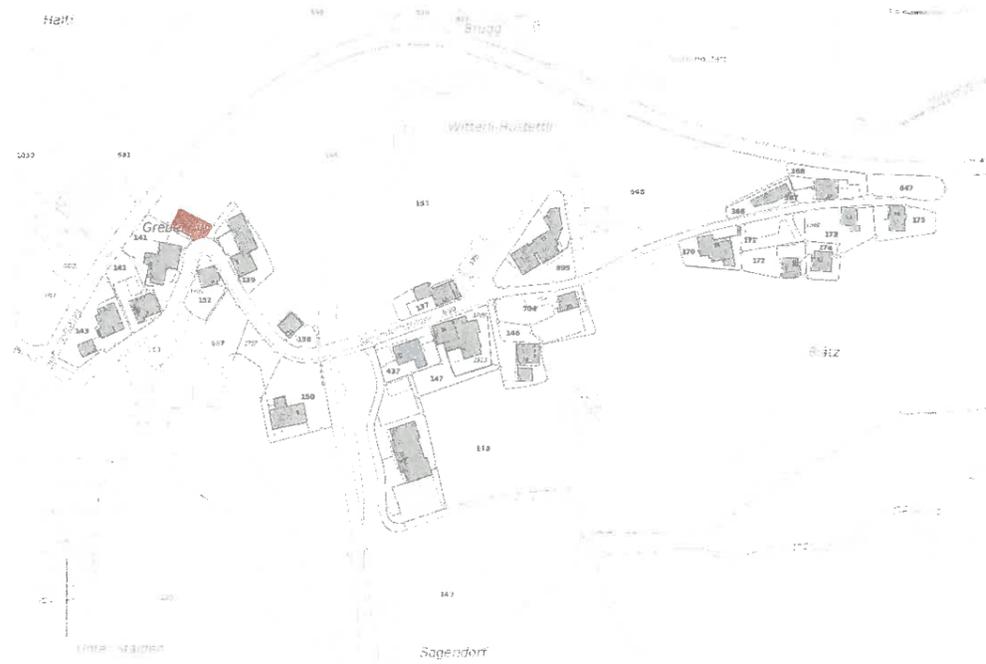


Kernzone 11

Unternutzte überbaute Grundstücke

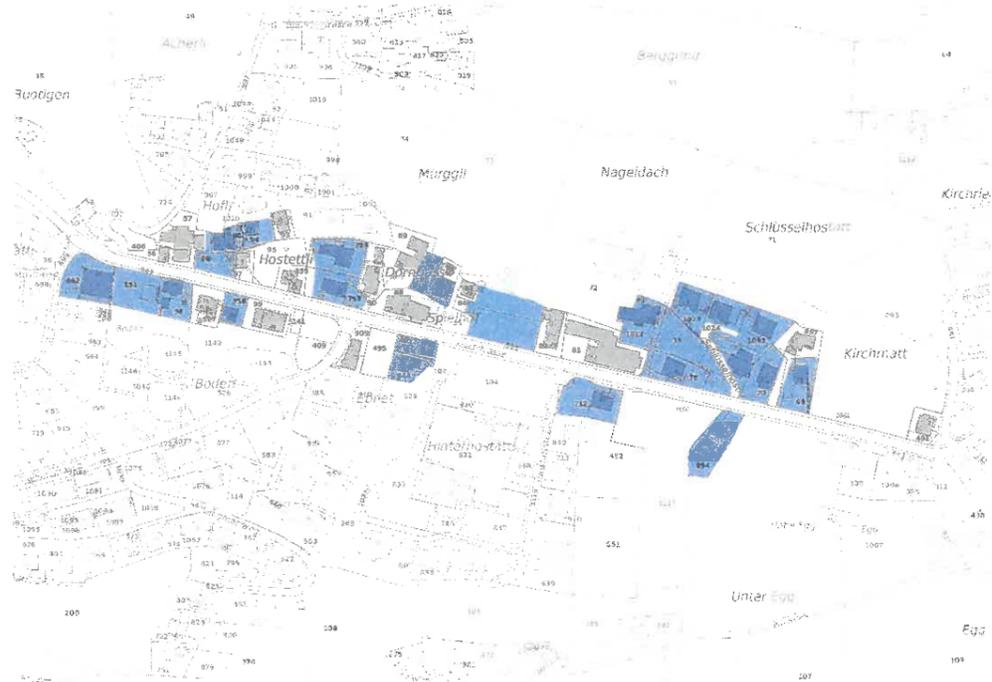


Übernutzte überbaute Grundstücke



Kernzone 14

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke



Wohn- und Gewerbezone 14

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke



Wohn- und Gewerbezone 17

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke



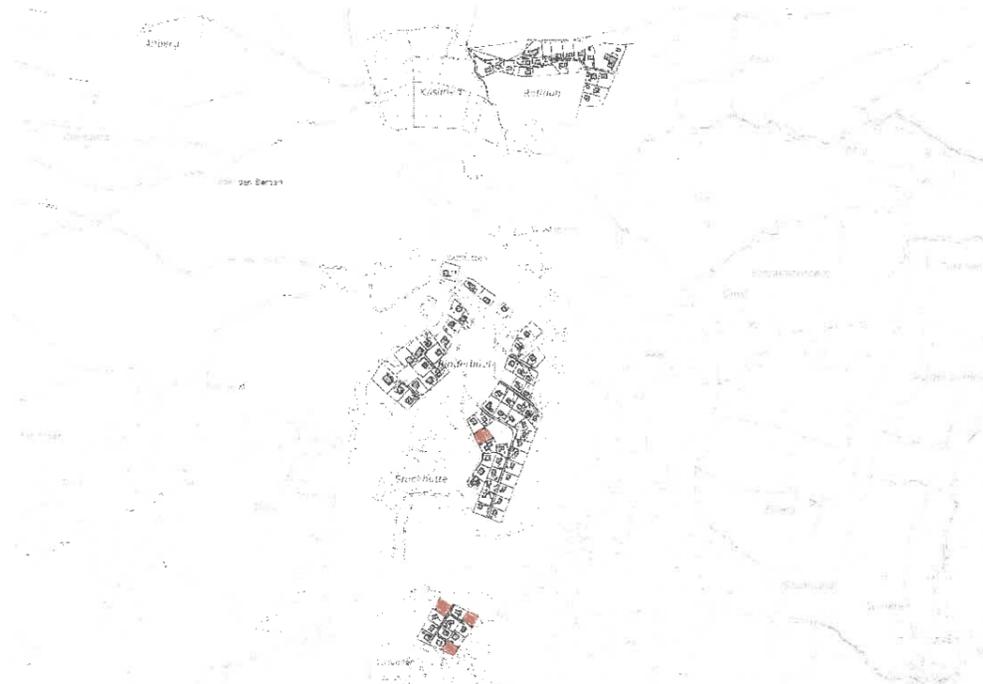
1

Ferienhauszone 9 Rinderbüel / Rotiflüh

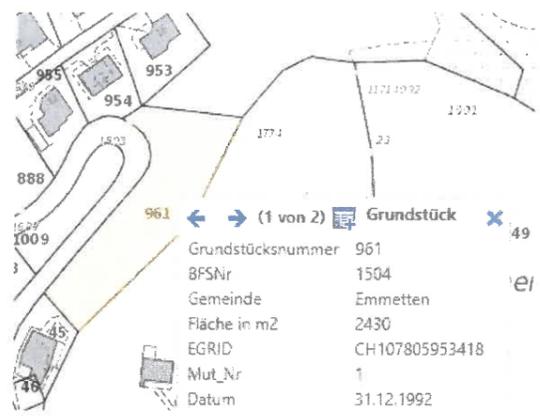
Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke



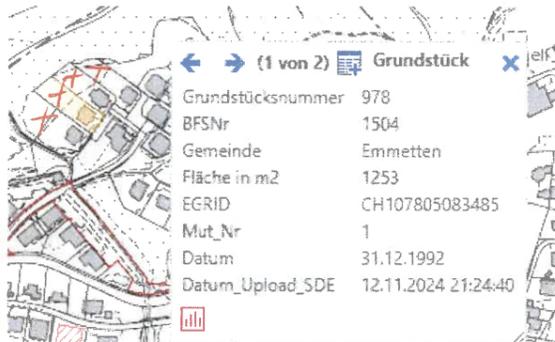
Kelez 9
5 Portz



2430



1540

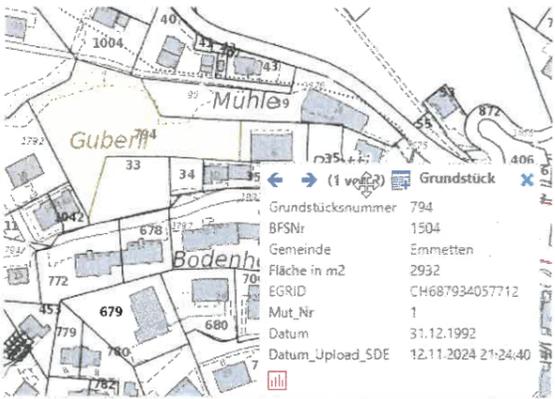


$4 \times 625 = 2500$



1200

7932



10'602 m²