



**Tschümperlin
Lötcher
Schwarz**

Einschreiben

Gemeinderat Emmetten
Hinterhofstadtstrasse 6
6376 Emmetten

Luzern, 5. Dezember 2024

Peter Kriesi
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobiliarenrecht
CAS Mediation IRP-HSG
Löwenstrasse 3, 6000 Luzern 6
Tel. +41 41 419 30 30
p.kriesi@tls-partner.ch

Elias Mattmann-Fries
Rechtsanwalt | Notar
Löwenstrasse 3, 6000 Luzern 6
Tel. +41 41 419 30 30
e.mattmann@tls-partner.ch

EINWENDUNG

für

1. **Herr Peter Murer**, Hinterhofstadtstrasse 6, 6376 Emmetten,
 2. **Frau Daniela Schurtenberger-Murer**, Oberdorfstrasse 41, 6375 Beckenried,
 3. **Herr Stephan Murer**, Bungterweg 21, 8600 Dübendorf,
- alle vertreten durch Rechtsanwalt Peter Kriesi und/oder Rechtsanwalt Elias Mattmann,
Tschümperlin Lötcher Schwarz AG, Löwenstrasse 3, Postfach, 6000 Luzern 6

Einwender

gegen

Gemeinderat Emmetten, Hinterhofstadtstrasse 6, 6376 Emmetten

Einwendungsgegner

betreffend Gesamtrevision Nutzungsplanung

Tschümperlin Lötcher Schwarz AG

Luzern Löwenstrasse 3 6000 Luzern 6 Tel. +41 41 419 30 30	Sursee Bahnhofstrasse 2 6210 Sursee Tel. +41 41 921 33 33	info@tls-partner.ch www.tls-partner.ch
---	---	--

Eingetragen im Anwaltsregister. Member of Galexy international www.galexy.eu.

Namens und im Auftrag der Einwender stellen wir folgende

RECHTSBEGEHREN

1.
 - a) *Das Grundstück Nr. 200, GB Emmetten, sei unverändert in der Bauzone zu belassen und sie sei nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen; es sei auf die Rückzonung (bzw. Nichteinzonung) zu verzichten.*
 - b) *Eventualiter sei im nördlichen Teil der Grundstück Nr. 200, GB Emmetten, eine Fläche von 4'950 m² unverändert und unter Beibehaltung der Ausnützung der gesamten Parzelle in der Bauzone zu belassen und diese sei nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen; es sei auf die Rückzonung (bzw. Nichteinzonung) dieser Fläche zu verzichten.*
2.
 - a) *Das Grundstück Nr. 668, GB Emmetten, sei unverändert in der Bauzone zu belassen und sie sei nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen; es sei auf die Rückzonung (bzw. Nichteinzonung) zu verzichten.*
 - b) *Eventualiter sei im südlichen Teil der Grundstück Nr. 668, GB Emmetten, eine Fläche von 1'500 m² unverändert und unter Beibehaltung der Ausnützung der gesamten Parzelle in der Bauzone zu belassen und diese sei nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen; es sei auf die Rückzonung (bzw. Nichteinzonung) dieser Fläche zu verzichten.*
3. *Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Einwender für den Fall, dass bei den Grundstücken Nrn. 200 und/oder 668 Rückzonungen vorgenommen werden, Anspruch auf volle Entschädigung wegen materieller Enteignung geltend machen.*
4. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Gemeinde Emmetten.*

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSBEGEHREN	2
BEGRÜNDUNG	4
1. Formelles	4
2. Ausgangslage.....	4
3. Beurteilung	6
3.1 Rechtsgrundlage.....	6
3.1 Auszonungen der Grundstücke Nrn. 200 und 668 im Grundsatz unzulässig.....	6
3.1.1 Vertrauensgrundsatz und Verhältnismässigkeit	6
3.1.2 Rückzonung ist nicht sachgemäss	7
3.2 Zu Grundstück Nr. 200.....	8
3.2.1 Die Kriterien für Rückzonung sind nicht gegeben	8
3.2.2 Eventualiter: Vorschlag für teilweise Rückzonung	10
3.3 Zu Grundstück Nr. 668.....	10
3.3.1 Die Kriterien für Rückzonung sind nicht gegeben	10
3.3.2 Eventualiter: Vorschlag für teilweise Rückzonung	12
4. Materielle Enteignung und Entschädigung	12

BEGRÜNDUNG**1. Formelles**

- 1 Die unterzeichnenden Rechtsanwälte sind bevollmächtigt. Sie sind im Anwaltsregister des Kantons Luzern eingetragen und daher gemäss Art. 4 BGFA befugt, in der Schweiz Parteien vor (Gerichts-)Behörden zu vertreten.

Beweismittel:

Beilage 1	Vollmacht von Peter Murer vom 29.11.2024
Beilage 2	Vollmacht von Daniela Schurtenberger-Murer vom 29.11.2024
Beilage 3	Vollmacht von Stephan Murer vom 29.11.2024

- 2 Der Gemeinderat Emmetten hat am 6. November 2024 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Die Auflagefrist dauert bis 6. Dezember 2024. Vorliegende Eingabe ergeht somit innert Frist.

Beweismittel:

Notorisch

- 3 Die Einwender sind Miteigentümer zu je 1/3 der Grundstücke Nrn. 200 und 668, beide GB Emmetten, welche von der Bauzone in eine Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) rückgezont werden sollen. Die Einwender sind von der Ortsplanungsrevision in ihrem Eigentum direkt betroffen und sind somit besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an den eingangs gestellten Rechtsbegehren.

2. Ausgangslage

- 4 Im öffentlich aufgelegten Bericht nach Art. 47 RPV («Gesamtrevision Nutzungsplanung und Erarbeitung Stand der Erschliessung») sind in Ziff. 2.2 die Kriterien aufgeführt, anhand welcher die Parzellen bzw. deren allfällige Auszonung beurteilt werden sollen (Lage in Bezug auf die Bauzone, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, rechtsgültige Nutzungsplanung, Baureife, laufende Planungen, weiche Qualitäten [wie Hangneigung, Besonnung, ÖV-Erschliessungsklasse, Distanzen], Naturgefahren, Retrospektive der Einzonung, Historie seit der Einzonung).
- 5 Im Anschluss auf die Aufführung der genannten Kriterien folgen für sämtliche von Aus- oder Umzonungen betroffenen Parzellen die (kurz gehaltene) Begründung für den getroffenen Aus- oder Umzonungsentscheid. In Anhang 5 des Berichtes nach Art. 47 finden sich für jedes betroffene Grundstück ein Faktenblatt. In diesen werden die oben erwähnten Faktoren formularmässig aufgeführt.

6 Die Analyse der Begründung für die Auszonung sowie der Faktenblätter für die Grundstücke Nrn. 200 und 668 zeigen aber, dass die fraglichen Parzellen aufgrund der genannten Kriterien gerade nicht ausgezont werden müssen. Dies wird nachfolgend im Detail gezeigt. Vorab ist aber die Begründung für die genannten Grundstücke wiederzugeben.

7 Zu Grundstück Nr. 200 (vgl. Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV, S. 13)

Die Bauzone (8'252 m²) der Parzelle besteht bereits seit über 50 Jahren und ist unbebaut. Sie befindet sich in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet. Zudem wird die Parzelle von keiner ÖV-Güte-klasse gemäss Bundesamt für Raumentwicklung tangiert. Im oberen, sehr steilen Bereich überlagert die Gefahrenzone 2 die Parzelle und durch den Wald ist die Bebaubarkeit eingeschränkt. Aufgrund der massiv zu hohen Bauzonenkapazität des Zonenplanes wird die gesamte Fläche innerhalb der Bauzone in die Landwirtschaftszone überführt.

Im Faktenblatt wird das wie folgt zusammengefasst (vgl. Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV, S. 108):

Fazit

Rückzonung bzw. Nichteinzonung der Parzelle. Begründung: eingeschränkte Bebaubarkeit Erschliessungsproblematik, Steilheit des Terrains im oberen Bereich, landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet. Länger als 40 Jahre unbebaut in der Bauzone.

8 Zu Grundstück Nr. 668 (vgl. Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV, S. 18 f.)

Die Parzelle Nr. 668 ist bereits seit über 40 Jahren eingezont. Über die Parzelle führt die Skiabfahrt von der Stockhütte zur Talstation der Seilbahn. Diese Abfahrt ist planerisch nicht gesichert. Die Parzelle gehört mit ihren Nachbarparzellen zu einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet, jedoch ist keine entsprechende Gesamtplanung über das Gebiet bekannt. Somit ist der wesentliche Bereich der Parzelle heute verkehrsmässig nicht erschlossen. Durch die Baulinie der Waldibahn sowie die heute nicht gesicherte Zufahrt (talseitiger Bereich), und die schwierigen Platzverhältnisse im talseitigen Teil, ist die Parzelle nur beschränkt zweckmässig bebaubar. Zudem wird die Parzelle von keiner ÖV-Güteklasse gemäss Bundesamt für Raumentwicklung überlagert und im oberen Bereich mit der Gefahrenzone 2 überlagert. Auch ist die Bauzonenkapazität des Zonenplanes überschritten. Deshalb wird die Parzelle im Umfang von 2'684 m² aus der Wohnzone W2B und W2C in die Landwirtschaftszone überführt.

Im Faktenblatt wird das wie folgt zusammengefasst (vgl. Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV, S. 129 f.):

Fazit

Rückzonung bzw. Nichteinzonung des Grundstücksbereichs in der Planungszone. Begründung: Erschliessungsproblematik, Steilheit des Terrains, innerhalb Gefahrenzone 2, eingeschränkte Bebaubarkeit, landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet. Länger als 30 Jahre unbebaut in der Bauzone.

9 Wie nachfolgend gezeigt wird, lassen sich die Rückzonungen der Parzellen 668 und 200 raumplanerisch nicht begründen und sind sie nicht verhältnismässig.

3. Beurteilung

3.1 Rechtsgrundlage

- 10 Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Dementsprechend sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (Abs. 2).

Das Bundesgericht hält in diesem Zusammenhang fest, dass der Bedarf an Bauland für die nächsten 15 Jahre aber nicht der einzige Gesichtspunkt für die Festlegung der Bauzonen darstellt. Vielmehr würde die Bauzonenausscheidung einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen unterliegen (BGE 136 II 204 E. 7).

- 11 Vor diesem Hintergrund hält der Richtplan des Kantons Nidwalden in der Koordinationsaufgabe S1-6 zu den Auszonungen was folgt fest:

Auszonungen sind bei unüberbauten Bauzonen zu prüfen:

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

- 12 Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, sind die Grundstücke Nrn. 200 und 668 bauzonenkonzonform im Sinne von Art. 15 RPG, weshalb sich eine Auszonung nicht rechtfertigt.

3.2 Auszonungen der Grundstücke Nrn. 200 und 668 im Grundsatz unzulässig

3.2.1 Vertrauensgrundsatz und Verhältnismässigkeit

- 13 Bereits im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung (Redimensionierung der Bauzonen) hatte der Gemeinderat Emmetten vorgesehen, die Parzellen Nrn. 668 und 200, GB Emmetten, rückzuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dagegen erhoben die Grundeigentümer am 18. Mai 2020 eine Einwendung und beantragten unter Anderem, ihre Parzellen unverändert in der Bauzone zu belassen. Die Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2021 hiess diese Einwendung der Grundeigentümer gut und beschloss demzufolge, dass die Grundstücke Nrn. 668 und 200, GB Emmetten nicht rückgezont, sondern unverändert in der Bauzone belassen werden.

- 14 Nachdem die Stimmbevölkerung sich also am 27. Mai 2021 klar für den Verbleib der Parzellen Nrn. 668 und 200 in der Bauzone ausgesprochen hatte, legt der Gemeinderat rund dreieinhalb Jahre später eine neue Revision auf, in der nun wieder exakt dieselben Parzellen rückgezont werden sollen, deren Verbleib die Gemeindeversammlung am 27. Mai 2021 beschlossen

hatte. Dieses Vorgehen widerspricht dem Anspruch der Grundeigentümer auf Vertrauensschutz: Angesichts der Bekräftigung seitens der Gemeindeversammlung Emmetten, dass die Grundstücke der Grundeigentümer rechtmässig der Bauzone zugewiesen sind, mussten die Grundeigentümer nicht mehr mit einer Rückzonung rechnen. Zudem beträgt der Planungshorizont gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG 15 Jahre. Die Grundeigentümer durften daher davon ausgehen, dass ihre Grundstücke Nrn. 668 und 200, GB Emmetten, ab dem 27. Mai 2021 für weitere 15 Jahre in der Bauzone verbleiben würden und sind in ihrem Vertrauen zu schützen. Dass die Grundstücke nun nach so kurzer Zeit dennoch rückgezont werden sollen, verstösst gegen den Anspruch auf Vertrauensschutz.

- 15 Die Grundeigentümer haben in der Vergangenheit bereits erheblichen Planungsaufwand für die Überbauung der beiden Grundstücke betrieben. Sie haben daher ein gewichtiges privates Interesse an der Belassung der Grundstücke Nrn. 668 und 200, GB Emmetten, in der Bauzone. Dieses gewichtige private Interesse wird durch ein öffentliches Interesse an der Änderung der Nutzungsplanung – falls ein solches überhaupt vorliegt – nicht aufgewogen. Die Auszonung der Grundstücke Nrn. 668 und 200, GB Emmetten, erweist sich daher als nicht verhältnismässig, weshalb davon abzusehen ist.

3.2.2 Rückzonung ist nicht sachgemäss

- 16 Ziel der Ortsplanungsrevision ist die Reduktion überdimensionierter Bauzonen. Ein Hauptkriterium ist die Lage; primär sind Parzellen an peripheren, schlecht erschlossenen Lagen auszonungen. Der Plan «Übersicht Kapazitätsreduktion Wohnen» gibt eine Übersicht über sämtliche Auszonungen. Der Plan zeigt andererseits auch auf, welche noch nicht überbauten Parzellen nicht ausgezont werden.
- 17 Dieser Überblick zeigt, dass eine Auszonung der Grundstücke der Einwender nicht angezeigt ist. So ist ein eigentlicher Siedlungskern um das Zentrum beim Gemeindehaus/Volg/Parkplatz und dann entlang der Dorf- und Ischenstrasse in Richtung Westen und im Bereich Boden und Bodenhostatt. In diesem Perimeter liegen auch die Parzellen der Einwender. Es gibt jedoch auch Quartiere bzw. Gebiete im Dorf Emmetten, welche als solche peripher wie eine Art Satelliten liegen, so das Gebiet auf der steilen Zufahrt von Beckenried her entlang der Dorfstrasse bevor sie den Boden von Emmetten erreicht oder das Gebiet entlang der Seelisbergstrasse in Richtung Seelisberg ab der Schule und der Kirche. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb an den Dorfrändern so gut wie keine Auszonungen geplant sind, im eigentlichen Siedlungskern des Dorfes aber schon. Es sind auf dem Änderungsplan eine Vielzahl von peripher gelegenen Parzellen ersichtlich, die nicht von der Auszonung betroffen sind und es sich nicht erklären lässt, weshalb diese nicht ausgezont werden, jene der Einwender hingegen schon. Die Auszonung der Parzellen der Einwender sind bereits unter diesem Gesichtspunkt als sachlich unbegründet, unverhältnismässig und letztlich rechtswidrig zu beurteilen.
- 18 Aber auch die Einzelbetrachtung der Grundstücke der Einwender zeigt, dass deren Auszonung unzulässig ist.

3.3 Zu Grundstück Nr. 200

3.3.1 Die Kriterien für Rückzonung sind nicht gegeben

- 19 Ob eine Auszonung von Grundstück Nr. 200 angezeigt und gerechtfertigt ist, ist anhand der vom Gemeinderat aufgeführten Kriterien (Bericht nach Art. 47 RPV, Ziff. 2.2) zu prüfen. Gerade mit Blick auf die Umschreibung des Grundstückes (S. 13 im Bericht nach Art. 47 RPV) und dem Faktenblatt in Anhang 5 des Berichtes zeigt sich, dass keine Auszonung geboten ist:
- a. Die Lage der Parzelle ist nicht peripher. Wie sich feststellen lässt, ist das Grundstück faktisch auf allen Seiten von Bauzone umgeben. Nur ein geringer Teil im Westen sowie Süden der Parzelle ist – und das auch nur aufgrund anderer geplanter Auszonungen – keine Bauzone. Der Grossteil der Parzelle grenzt aber (auch unter Berücksichtigung anderer, geplanter Auszonungen) an Bauzone. Bleibt somit Grundstück Nr. 200 unüberbaut, verbleibt im Siedlungsbild eine Baulücke, was raumplanerisch vermieden werden muss.
 - b. Das Grundstück befindet sich rechtsgültig in der Bauzone.
 - c. Die Parzelle befindet sich grossenteils in der Gefahrenzone 3 und teilweise in der Gefahrenzone 2. Dies kann kein Grund für eine Auszonung sein, zumal die Gefahrenzone 2 kein Bauverbot bedeutet, sondern lediglich bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit vorsieht.
- 20 Auch die vom Gemeinderat vorgebrachte Begründung vermag bei näherer Betrachtung keine Auszonung rechtfertigen.
- a. Der Umstand, dass sich das Grundstück in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet befindet, kann kaum als Grund für eine Auszonung genannt werden. Vielmehr zeigt dieser Umstand gerade, dass ursprünglich eine Bebauung, welche gar im Rahmen eines Gestaltungsplanes besonderes Augenmerk verdient, hätte vorgenommen werden sollen. Der nötige Gestaltungsplan garantiert eine gute Überbauung im Dorfkern. Es mutet auch zynisch an, dass der Umstand einer Gestaltungsplanpflicht zur Verneinung einer möglichen Baureife in 2-3 Jahren beigezogen wird; zumindest legt dies das Faktenblatt nahe. Auch mit notwendigem Gestaltungsplan liesse sich das Grundstück in absehbarer Zeit überbauen.
 - b. Auch der vom Gemeinderat angegebene Grund der fehlenden ÖV-Erschliessung ist nicht nachvollziehbar. Erstens trifft dieser Umstand für einen Grossteil des Dorfes Emmetten zu, was der Gemeinderat selbst festhält (vgl. Anhang 2 des Berichtes nach Art. 47 RPV [S. 81], erste Zeile). Gemäss Gemeinderat sind einzelne Siedlungsgebiete nicht ausreichend vom ÖV erschlossen, wofür aber «kein Handlungsbedarf» bestehe. Die fehlende ÖV-Erschliessung gleichzeitig als Auszonungsgrund vorzubringen, wirkt vor diesem Hintergrund willkürlich. Zweitens ist das Grundstück nahe am Zentrum, wobei künftige Anwohner zu Fuss schnell zum ÖV gelangen können (so z.B. an die

Busverbindung auf der Dorfstrasse). Die fehlende ÖV-Erschliessung der Ischenstrasse ist nicht den Grundeigentümern anzulasten, sondern dem Versäumnis einer kontinuierlichen ÖV-Erschliessung seitens Gemeindeverwaltung.

- c. Die Tatsache eines Steilhangs sowie des bestehenden Waldes mögen die Bebaubarkeit einschränken, nicht aber gänzlich verunmöglichen. In Anbetracht der Grösse der Parzelle liesse sich dennoch eine gute Bebauung realisieren. Diese hätte zudem eine tolle Lage (Nähe zu Zentrum und Blick auf See).
- d. Das Grundstück Nr. 200 ist vollständig erschlossen (Strassen-, Trinkwasser-, Abwasser- und Elektrizitätserschliessung [«Baureife»] gegeben), wie der Gemeinderat selbst im Faktenblatt festhält (Bericht nach Art. 47 RPV, S. 107). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Strasse «Langmatt» erst kürzlich mit allen Leitungen versehen und neu asphaltiert worden ist. Die Strasse wurde für die Erschliessung vorbereitet. Zudem besteht auch an der nördlichen Kante des Grundstücks Nr. 200 ein Wegrecht für einen schnellen Fussweg ins Dorf. Es ist unverständlich, ein vollständig erschlossenes, gut gelegenes Grundstück auszuzonen.
- e. Die längere Nichtbebauung kann nicht für die Auszonung herangezogen werden. Dieser Umstand trifft auf einen Grossteil der Gemeinde zu. Die Bauzonen wurden erst nach und nach durch die Gemeinde erschlossen. Das Grundstück mag seit über 50 Jahren in der Bauzone sein; baureif ist es aber erst seit wenigen Jahren. Abgesehen davon konnte aufgrund verhängter Planungszonen in den letzten rund neun Jahren eine eigentlich geplante Bebauung (dazu sogleich) nicht realisiert werden.

21 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich eine Auszonung nicht sachgemäss begründen lässt und unverhältnismässig wäre, weshalb davon abzusehen ist. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die Einwender im Mai 2014 und somit noch vor Erlass der Planungszone bei der Gemeinde ein Vorprojekt eingereicht haben. Sie wollten die Parzelle überbauen. Sie haben bereits erheblichen Planungsaufwand betrieben und rechneten fest mit der Überbauung des Grundstücks. Eine nun nachträgliche Auszonung würde den Grundsatz des Vertrauensschutzes verletzen. Dieser Faktor muss beim Entscheid über die Auszonung grosses Gewicht haben. Da auch die übrigen Faktoren wie oben gezeigt, nicht für eine Auszonung sprechen, ist von einer solchen abzusehen; sie wäre nicht sachgemäss, unverhältnismässig und letztlich rechtswidrig. Wenn das Vorprojekt auf dem verbleibenden Teil der Parzelle 200 bewilligungsfähig bliebe, wäre eine Auszonung des nicht bebauten südlichen Steilhangs der Parzelle denkbar und für die Einwender akzeptabel. Dazu nachfolgend unter Ziff. 3.2.2.

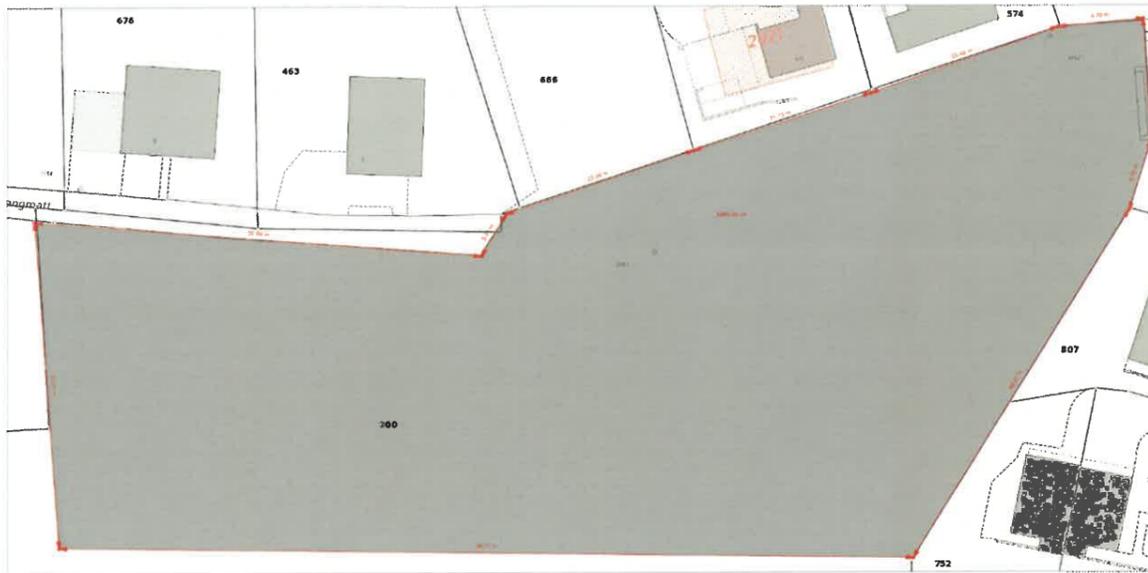
Beweismittel:

Beilage 4

Pläne und Visualisierungen des Projekts auf Grundstück Nr. 200 (Sammelbeleg)

3.3.2 Eventualiter: Vorschlag für teilweise Rückzonung

- 22 Es würde im nördlichen Teil (wo die Parzelle Nr. 200 an die Strasse «Langmatt» sowie die Grundstücke Nrn. 494, 666, 573, 574, 1052, 821, 807 und 752 grenzt) eine Fläche von rund 4'950 m² in der Bauzone belassen, während der südliche Teil des Grundstücks rückgezont würde. Die Grundeigentümer wären bereit, dieser Rückzonung zuzustimmen, sofern die Ausnützung der gesamten Parzelle beibehalten bliebe. Die Lage sowie ungefähre Fläche des in der Bauzone zu belassenden Grundstücksteils ist in der nachfolgenden Darstellung eingezeichnet:



3.4 Zu Grundstück Nr. 668

3.4.1 Die Kriterien für Rückzonung sind nicht gegeben

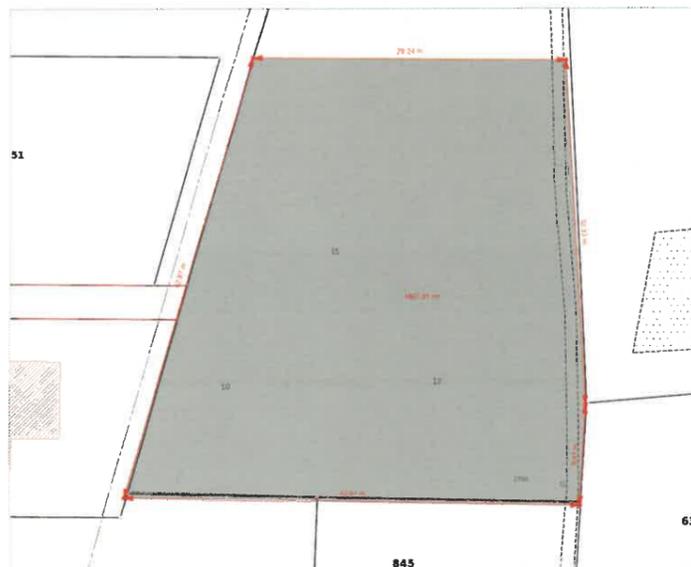
- 23 Ob eine Auszonung von Grundstück Nr. 200 angezeigt und gerechtfertigt ist, ist anhand der vom Gemeinderat aufgeführten Kriterien (Bericht nach Art. 47 RPV, Ziff. 2.2) zu prüfen. Gerade mit Blick auf die Umschreibung des Grundstückes (S. 13 im Bericht nach Art. 47 RPV) und dem Faktenblatt in Anhang 5 des Berichtes zeigt sich, dass gerade keine Auszonung geboten ist:
- Die Lage der Parzelle ist nicht peripher. Wie sich feststellen lässt, ist das Grundstück auf allen Seiten von Bauzone umgeben. Nur durch die geplanten Auszonungen wäre das Grundstück Nr. 668 nicht mehr gänzlich von Bauzonen umgeben.
 - Das Grundstück befindet sich rechtsgültig in der Bauzone.
 - Die Parzelle befindet sich teilweise in der Gefahrenzone 2. Dies kann kein Grund für eine Auszonung sein (vgl. vorstehende Ausführungen zu Grundstück Nr. 200).

- 24 Auch die vom Gemeinderat vorgebrachte Begründung vermag bei näherer Betrachtung keine Auszonung rechtfertigen.
- a. Die Baulinie der Waldibahn kann kaum als Argument für die Auszonung (beschränkte Bebaubarkeit) herangezogen werden, zumal das ebenfalls unbebaute Grundstück Nr. 1081, welches gleich umfassend von der Baulinie tangiert ist, explizit in der Bauzone belassen wird.
 - b. Der Gemeinderat bringt zudem vor, die Skiabfahrt von der Stockhütte zur Talstation der Seilbahn führe durch das Grundstück und sei planerisch sonst nicht sichergestellt. Das ist nicht korrekt. Die Abfahrt wurde im Sommer 2023 durch die Bergbahnen Beckenried-Emmetten AG (Betreiberin der Skipisten und Skiliften) endgültig stillgelegt. Die Brücke für die Skifahrer sowie die Fangnetze wurden demontiert. Eine Abfahrt durch das Grundstück Nr. 668 ist somit kein Thema mehr.
 - c. Der Gemeinderat behauptet, das Grundstück Nr. 668 sei verkehrsmässig nicht erschlossen. Damit widerspricht er seinen Ausführungen im Faktenblatt (Bericht nach Art. 47 RPV, S. 129). Gemäss Faktenblatt ist die Strassen-, Trinkwasser-, Abwasser- und Elektrizitätserstellung erschlossen («Baureife»). Abgesehen davon hält das Faktenblatt fest, dass das Grundstück teilweise innert 2-3 Jahren baureif wäre. Es ist völlig unverständlich, ein vollständig erschlossenes, gut gelegenes Grundstück auszuzonen.
 - d. Betreffend ÖV-Anbindung kann auf obige Ausführungen zur Parzelle Nr. 200 verwiesen werden.
 - e. Der Umstand, dass sich das Grundstück in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet befindet, kann kaum als Grund für eine Auszonung genannt werden. Vielmehr zeigt dieser Umstand gerade, dass ursprünglich eine Bebauung, welche gar im Rahmen eines Gestaltungsplanes besonderes Augenmerk verdient, hätte vorgenommen werden sollen. Der nötige Gestaltungsplan garantiert eine gute Überbauung im Dorfkern. Es mutet auch zynisch an, dass der Umstand einer Gestaltungsplanpflicht zur Verneinung einer möglichen Baureife in 2-3 Jahren beigezogen wird; zumindest legt dies das Faktenblatt nahe. Auch mit notwendigem Gestaltungsplan liesse sich das Grundstück in absehbarer Zeit überbauen.
 - f. Die längere Nichtbebauung kann nicht für die Auszonung herangezogen werden. Dieser Umstand trifft auf einen Grossteil der Gemeinde zu. Die Bauzonen wurden erst nach und nach durch die Gemeinde erschlossen. Das Grundstück mag seit über 50 Jahren in der Bauzone sein; Baureif ist es aber erst seit wenigen Jahren. Abgesehen davon konnte aufgrund verhängter Planungszonen in den letzten rund neun Jahren eine eigentlich geplante Bebauung (dazu sogleich) nicht realisiert werden.

- 25 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich eine Auszonung nicht sachgemäss begründen lässt und unverhältnismässig wäre, weshalb davon abzusehen ist. Unter Berücksichtigung dessen, dass eine Auszonung von Bauland wohl unausweichlich ist, wären die Einwender zu einer teilweisen Auszonung einverstanden. Dazu nachfolgend unter Ziff. 3.3.2.

3.4.2 Eventualiter: Vorschlag für teilweise Rückzonung

- 26 Es würde der nördliche – gemäss Gemeinderat schwerbebaubare talseitige – Teil («Dreieck», welches an die Grundstücke Nrn. 197, 857, 609 und 464 angrenzt) rückgezont, während im südlichen Teil des Grundstücks (wo dieses an die Parzellen Nrn. 1151, 1081, 846, 845 und 632 grenzt) eine Fläche von rund 1'500 m² in der Bauzone belassen würde. Die Reduktion des in der Bauzone verbleibenden Grundstücksteils hätte unter Beibehaltung der Ausnützung der gesamten Parzelle zu erfolgen. Die zur Erschliessung gehörenden Fahrwegrechte durch die im Plan unten eingezeichnete Strasse sind zudem vorhanden. Die Lage sowie ungefähre Fläche des in der Bauzone zu belassenden Grundstücksteils ist in der nachfolgenden Darstellung eingezeichnet:



4. Materielle Enteignung und Entschädigung

- 27 Wie gemäss Rechtsbegehren Ziff. 3 aufgeführt, werden die Einwender für den Fall, dass an der Auszonung der Grundstücke Nrn. 200 und/oder 668 festgehalten wird, volle Entschädigung infolge materieller Enteignung fordern.

28 Hinzu kommt, dass – sollte das Grundstück Nr. 200 und/oder Nr. 668 irgendwann bei neuem Baulandbedarf wieder eingezont werden, die Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe bezahlen müssten. Das ist nicht akzeptabel.

Aus diesen Gründen ersuchen wir Sie, den eingangs gestellten Rechtsbegehren zu entsprechen.

Freundliche Grüsse



Peter Kriesi



Elias Mattmann

Im Doppel

Beilagen gemäss Verzeichnis der Beweismittel

VERZEICHNIS DER BEWEISMITTEL

Urkunden

- | | |
|------------------|---|
| <i>Beilage 1</i> | <i>Vollmacht von Peter Murer vom 29.11.2024</i> |
| <i>Beilage 2</i> | <i>Vollmacht von Daniela Schurtenberger-Murer vom 29.11.2024</i> |
| <i>Beilage 3</i> | <i>Vollmacht von Stephan Murer vom 29.11.2024</i> |
| <i>Beilage 4</i> | <i>Pläne und Visualisierungen des Projekts auf Grundstück Nr. 200 (Sammelbeleg)</i> |

VERZEICHNIS DER BEWEISMITTEL

Urkunden

- | | |
|------------------|---|
| <i>Beilage 1</i> | <i>Vollmacht von Peter Murer vom 29.11.2024</i> |
| <i>Beilage 2</i> | <i>Vollmacht von Daniela Schurtenberger-Murer vom 29.11.2024</i> |
| <i>Beilage 3</i> | <i>Vollmacht von Stephan Murer vom 29.11.2024</i> |
| <i>Beilage 4</i> | <i>Pläne und Visualisierungen des Projekts auf Grundstück Nr. 200 (Sammelbeleg)</i> |

Vollmacht

Thomas Tschümperlin
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Erbrecht

Raetus Cattelan
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht

Dr. Rainer Wey, LL.M.
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Erbrecht

Melanie Friedrich
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin SAV Familienrecht

Manuela Rogger
Rechtsanwältin

Jasmin Troxler
Rechtsanwältin

Roger Moser
Rechtsanwalt

Regula Suter
Rechtsanwältin und dipl. Steuerexpertin
Konsiliaranwältin

Dr. Markus Lötscher
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht

Salome Krummenacher
Rechtsanwältin und Notarin
Executive MBA HSG
Fachanwältin SAV Erbrecht

Manuela Häfliger
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin SAV Erbrecht

Chantal Bösiger
Rechtsanwältin

Thomas Nietispach, LL.M.
Rechtsanwalt

Isabelle Amacker
Rechtsanwältin

Prof. Dr. Jörg Schwarz
Rechtsanwalt und Notar

Peter Kriesi
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht
CAS Mediation IRP-HSG

Daniela Jost
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin SAV Arbeitsrecht

Kaja Vogler
Rechtsanwältin

Dr. Sian Affolter
Rechtsanwältin

Elias Mattmann-Fries
Rechtsanwalt und Notar

werden in Sachen **Murer Peter, Schurtenberger-Murer Daniela, Murer Stephan; Gesamtrevision
Nutzungsplanung Emmetten**

in der die Vollmachtgeberin/der Vollmachtgeber die Tschümperlin Lötscher Schwarz AG mit der Wahrung ihrer/seiner Interessen beauftragt hat, als Generalbevollmächtigte zu allen Rechtshandlungen bevollmächtigt. Sie haben das Recht, im Namen der Vollmachtgeberin/des Vollmachtgebers Stellvertreter zu bevollmächtigen.

Die Vollmacht schliesst insbesondere die Vertretung der Vollmachtgeberin/des Vollmachtgebers vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten ein, die aussergerichtliche Vertretung, den Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, die Ergreifung von Rechtsmitteln, die Abgabe von Abstandserklärungen, den Abschluss von Vergleichen, den Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, die Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, die Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellung des Konkursbegehrens, die Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, die Vertretung in Strafsachen, insbesondere Stellung und Rückzug von Strafklagen und -anträgen.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

Ort, Datum: *Emmetten 29.11.24* Peter Murer



Tschümperlin Lötscher Schwarz AG

Luzern Sursee
Löwenstrasse 3 Bahnhofstrasse 2
6000 Luzern 6 6210 Sursee
Tel. +41 41 419 30 30 Tel. +41 41 921 33 33
info@tls-partner.ch
www.tls-partner.ch

Eingetragen im Anwaltsregister. Member of Galaxy international www.galaxy.eu

Tschümperlin Lötscher Schwarz AG
Beilage 1

Vollmacht

Thomas Tschümperlin
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Erbrecht

Raetus Cattelan
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht

Dr. Rainer Wey, LL.M.
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Erbrecht

Melanie Friedrich
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin SAV Familienrecht

Manuela Rogger
Rechtsanwältin

Jasmin Troxler
Rechtsanwältin

Roger Moser
Rechtsanwalt

Regula Suter
Rechtsanwältin und dipl. Steuerexpertin
Konsiliaranwältin

Dr. Markus Lötcher
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht

Salome Krummenacher
Rechtsanwältin und Notarin
Executive MBA HSG
Fachanwältin SAV Erbrecht

Manuela Häfliger
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin SAV Erbrecht

Chantal Bösiger
Rechtsanwältin

Thomas Nietispach, LL.M.
Rechtsanwalt

Isabelle Amacker
Rechtsanwältin

Prof. Dr. Jörg Schwarz
Rechtsanwalt und Notar

Peter Kriesi
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht
CAS Mediation IRP-HSG

Daniela Jost
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin SAV Arbeitsrecht

Kaja Vogler
Rechtsanwältin

Dr. Sian Affolter
Rechtsanwältin

Elias Mattmann-Fries
Rechtsanwalt und Notar

werden in Sachen **Murer Peter, Schurtenberger-Murer Daniela, Murer Stephan; Gesamtrevision
Nutzungsplanung Emmetten**

in der die Vollmachtgeberin/der Vollmachtgeber die Tschümperlin Lötcher Schwarz AG mit der Wahrung ihrer/seiner Interessen beauftragt hat, als Generalbevollmächtigte zu allen Rechtshandlungen bevollmächtigt. Sie haben das Recht, im Namen der Vollmachtgeberin/des Vollmachtgebers Stellvertreter zu bevollmächtigen.

Die Vollmacht schliesst insbesondere die Vertretung der Vollmachtgeberin/des Vollmachtgebers vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten ein, die aussergerichtliche Vertretung, den Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, die Ergreifung von Rechtsmitteln, die Abgabe von Abstandserklärungen, den Abschluss von Vergleichen, den Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, die Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, die Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellung des Konkursbegehrens, die Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, die Vertretung in Strafsachen, insbesondere Stellung und Rückzug von Strafklagen und -anträgen.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientenschaft.

Ort, Datum: Badenried 29.11.21 Daniela Schurtenberger-Murer

D Schurtenberger

Tschümperlin Lötcher Schwarz AG

Luzern
Löwenstrasse 3
6000 Luzern 6
Tel. +41 41 419 30 30

Sursee
Bahnhofstrasse 2
6210 Sursee
Tel. +41 41 921 33 33

info@tis-partner.ch
www.tis-partner.ch

Eingetragen im Anwaltsregister. Member of Galaxy International www.galaxy.eu

Tschümperlin Lötcher Schwarz AG
Beilage 2

Vollmacht

Thomas Tschümperlin
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Erbrecht

Raetus Cattelan
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht

Dr. Rainer Wey, LL.M.
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Erbrecht

Melanie Friedrich
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin SAV Familienrecht

Manuela Rogger
Rechtsanwältin

Jasmin Troxler
Rechtsanwältin

Roger Moser
Rechtsanwalt

Regula Suter
Rechtsanwältin und dipl. Steuerexpertin
Konsiliaranwältin

Dr. Markus Lötcher
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht

Salome Krummenacher
Rechtsanwältin und Notarin
Executive MBA HSG
Fachanwältin SAV Erbrecht

Manuela Häfliger
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin SAV Erbrecht

Chantal Bösiger
Rechtsanwältin

Thomas Nietlisbach, LL.M.
Rechtsanwalt

Isabelle Amacker
Rechtsanwältin

Prof. Dr. Jörg Schwarz
Rechtsanwalt und Notar

Peter Kriesi
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht
CAS Mediation IRP-HSG

Daniela Jost
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin SAV Arbeitsrecht

Kaja Vogler
Rechtsanwältin

Dr. Sian Affolter
Rechtsanwältin

Elias Mattmann-Fries
Rechtsanwalt und Notar

werden in Sachen **Murer Peter, Schurtenberger-Murer Daniela, Murer Stephan; Gesamtrevision
Nutzungsplanung Emmetten**

in der die Vollmachtgeberin/der Vollmachtgeber die Tschümperlin Lötcher Schwarz AG mit der Wahrung ihrer/seiner Interessen beauftragt hat, als Generalbevollmächtigte zu allen Rechtshandlungen bevollmächtigt. Sie haben das Recht, im Namen der Vollmachtgeberin/des Vollmachtgebers Stellvertreter zu bevollmächtigen.

Die Vollmacht schliesst insbesondere die Vertretung der Vollmachtgeberin/des Vollmachtgebers vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten ein, die aussergerichtliche Vertretung, den Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, die Ergreifung von Rechtsmitteln, die Abgabe von Abstandserklärungen, den Abschluss von Vergleichen, den Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, die Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, die Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellung des Konkursbegehrens, die Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, die Vertretung in Strafsachen, insbesondere Stellung und Rückzug von Strafklagen und -anträgen.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

Ort, Datum: *Esch 29.11.24* Stephan Murer

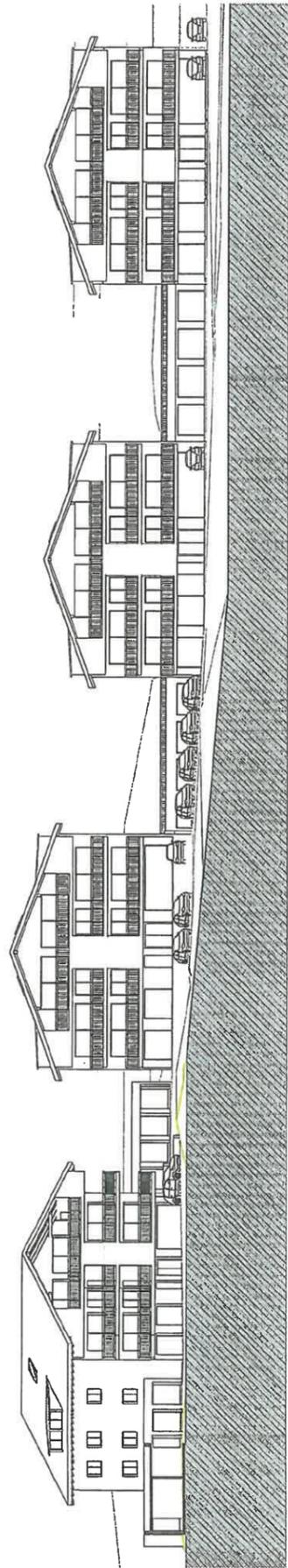
Tschümperlin Lötcher Schwarz AG

Luzern
Löwenstrasse 3
6000 Luzern 6
Tel. +41 41 419 33 33

Sursee
Bahnhofstrasse 2
6210 Sursee
Tel. +41 41 921 33 33

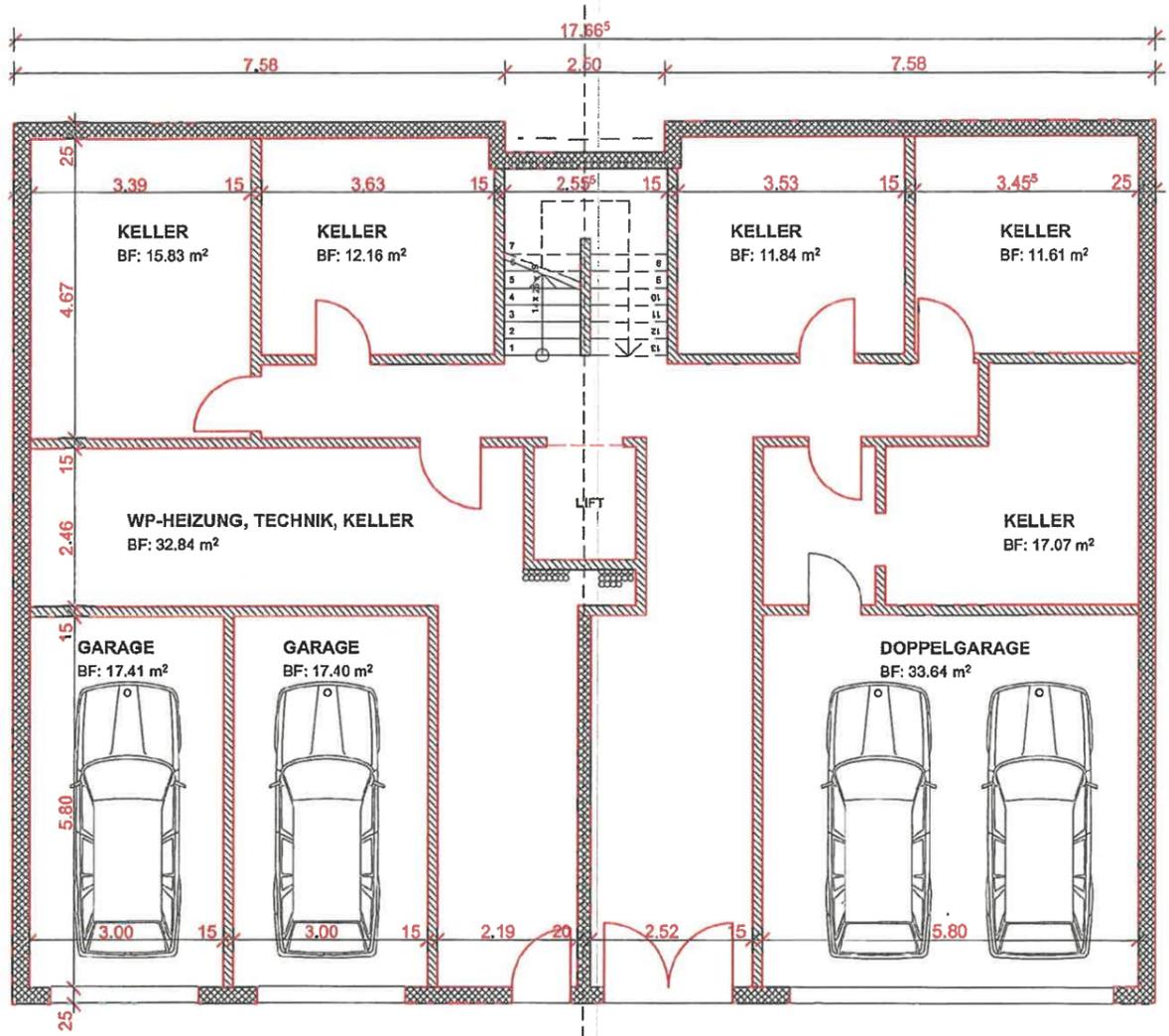
info@tls-partner.ch
www.tls-partner.ch

Eingetragen im Anwaltsregister, Mitglied der Galaxy International www.galaxy.eu



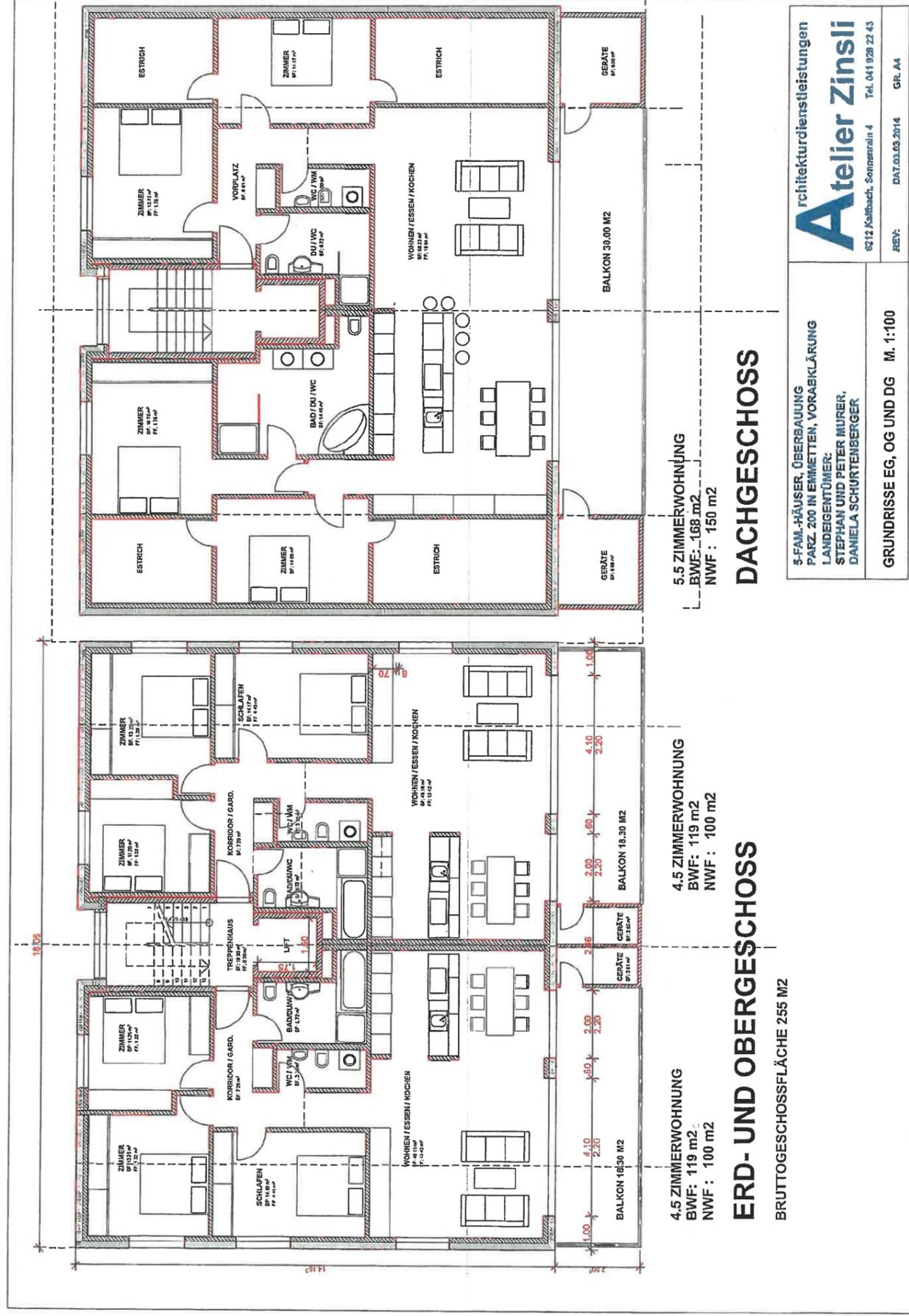
Architectural office logo and name: **Atelier Zinsli**

Beilage 2
Tschümperlin Lötscher Schwarz AG
Beilage 4



UNTERGESCHOSS

<p>5-FAM.-HÄUSER, ÜBERBAUUNG PARZ. 200 IN EMMETTEN, VORABKLÄRUNG LANDEIGENTÜMER: STEPHAN UND PETER MURER, DANIELA SCHURTENBERGER</p>	<p>Architekturdienstleistungen Atelier Zinsli 6212 Kaltbach, Sonnenrain 4 Tel. 041 920 22 43</p>
<p>GRUNDRISS UG M. 1:100</p>	<p>REV: DAT.03.03.2014 GR. A4</p>



5-FAM.-HÄUSER, ÜBERBAUUNG
PARZ. 200 IN EMMETTEN, VORABKLÄRUNG
LANDEIGENTÜMER:
STEPHAN UND PETER MÜRER,
DANIELA SCHURTENBERGER

GRUNDRISS E.G., O.G UND D.G M. 1:100

REY: DAT. 03.03.2014 GR. A4

architekturdienstleistungen
Atelier Zinsli
5212 Kaltbach, Sonnenrain 4 Tel. 041 929 22 43

PARZELLE 200 (9'874 M2) IST IN DER WOHNZONE W2B; AZ = 0.30

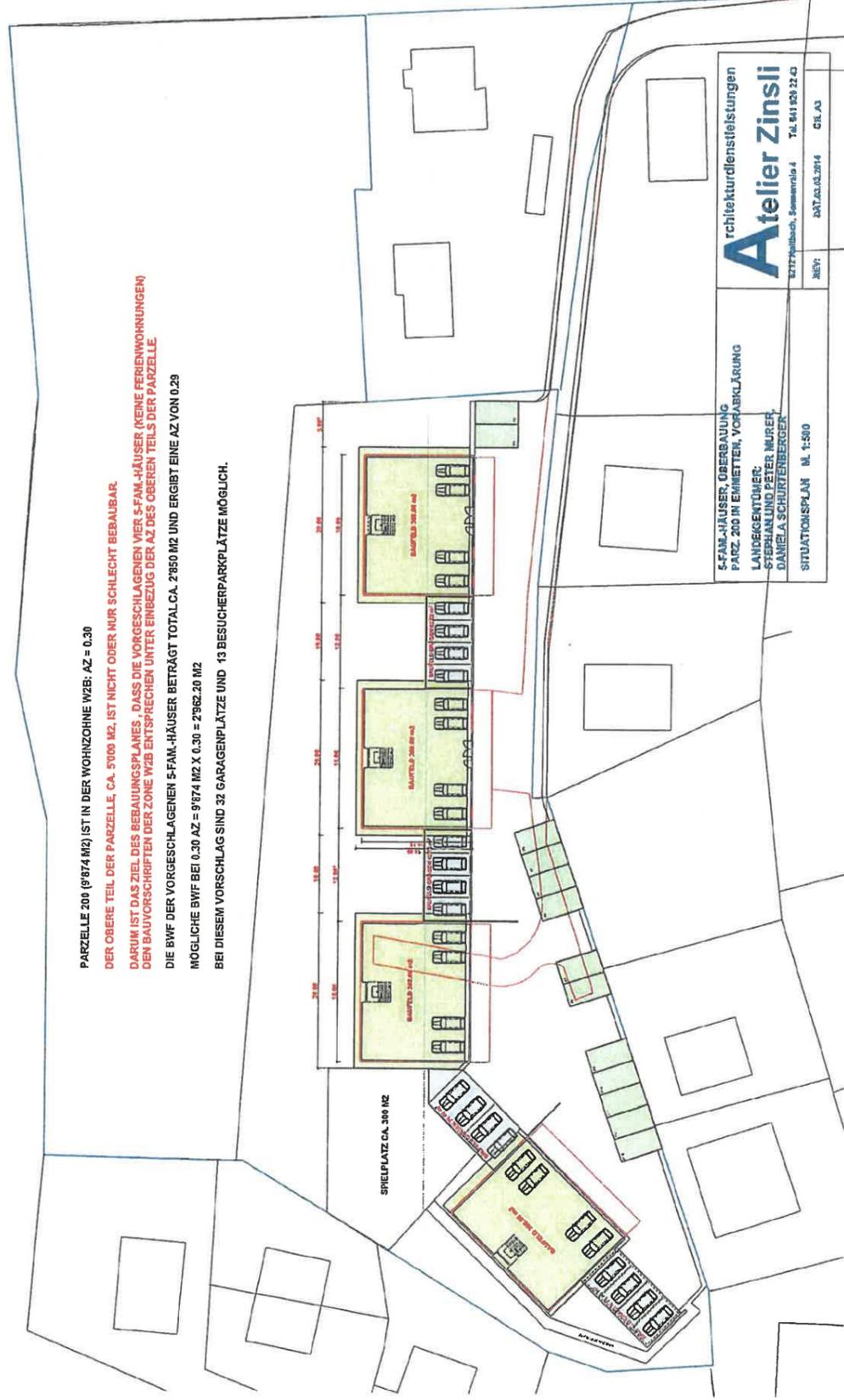
DER OBERE TEIL DER PARZELLE, CA. 5'000 M2, IST NICHT ODER NUR SCHLECHT BEBAUBAR.

DARUM IST DAS ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES, DASS DIE VORGESCHLAGENEN VIER 5-FAM.-HÄUSER (KEINE FERIEWOHNUMGEN) DEN BAUVORSCHRIFTEN DER ZONE W2B ENTSPRECHEN UNTER EINBEZUG DER AZ DES OBEREN TEILS DER PARZELLE

DIE BWF DER VORGESCHLAGENEN 5-FAM.-HÄUSER BETRÄGT TOTAL CA. 2'850 M2 UND ERGIBT EINE AZ VON 0.29

MÖGLICHE BWF BEI 0.30 AZ = 9'874 M2 X 0.30 = 2'962.20 M2

BEI DIESEM VORSCHLAG SIND 32 GARAGENPLÄTZE UND 13 BESUCHERPARKPLÄTZE MÖGLICH.

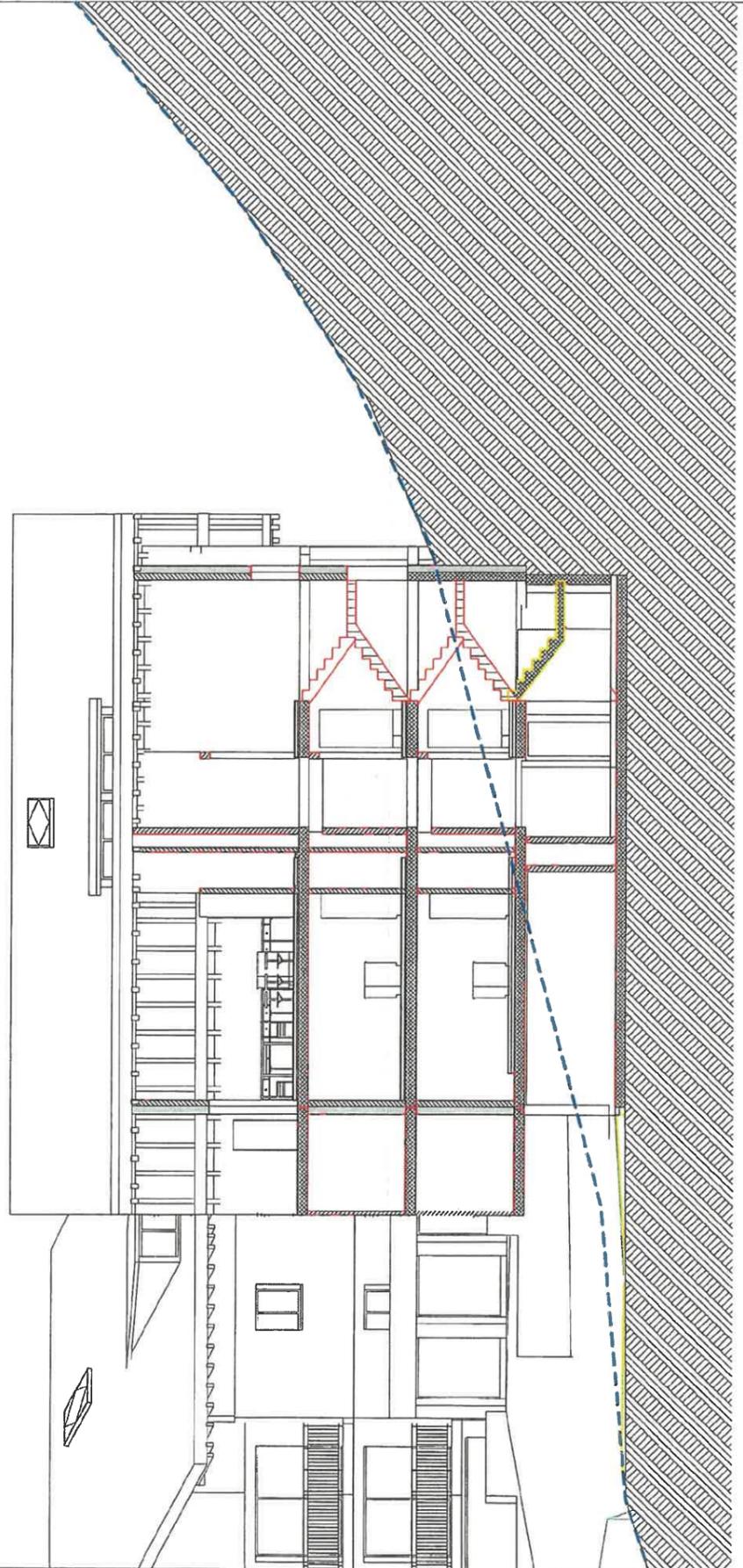


5-FAM.-HÄUSER, OBERBAUUNG
PARZ. 200 IN ERMITTELT, VORABKLÄRUNG
LANDGEGENTÜMER:
STEPHAN UND PETER MÜRER,
DANIELA SCHÜRTEBERGER

Architekturdienstleistungen
Atelier Zinsli
Kurzplattbach, Sammersfeld 4
Tel. 041 529 22 43

REV: DATUM: 05.04.2014 GLA 3

SITUATIONSPLAN M. 1:500

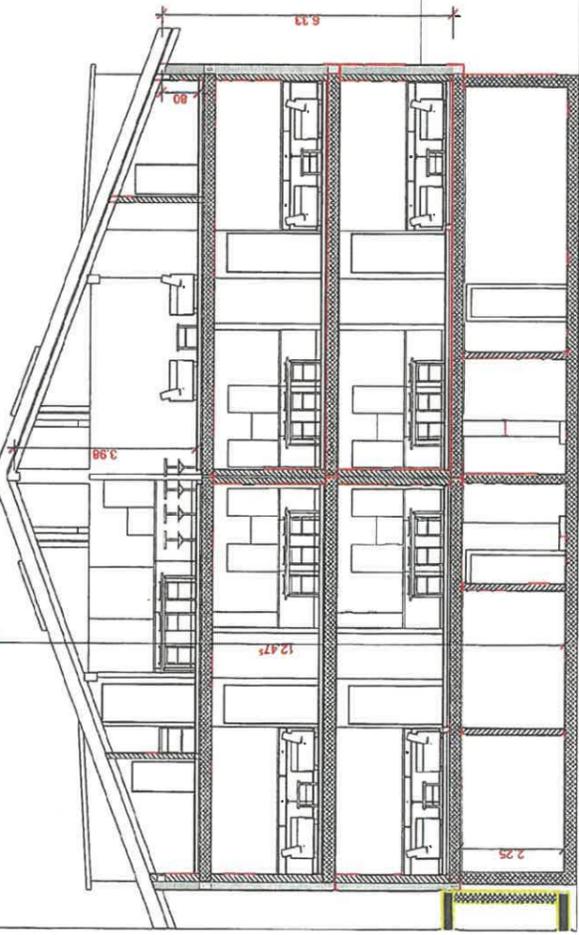
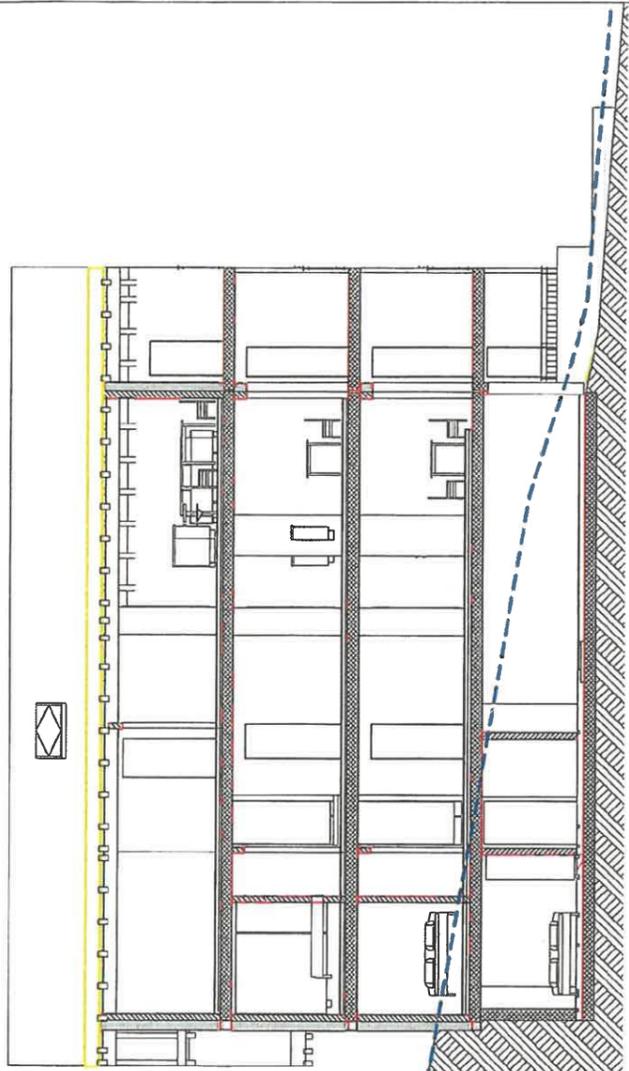


5-FAM.-HÄUSER, ÜBERBAUUNG
PARZ. 200 IN EMMETTEN, VORABKLÄRUNG
LANDEIGENTÜMER:
STEPHAN UND PETER MURER,
DANIELA SCHURTENBERGER

QUERSCHNITT S/27 M. 1:100

Architekturdienstleistungen
Atelier Zinsli
6312 Kaltbach, Sonnenrain 4 Tel. 041 829 22 43

REV: DAT.03.03.2014 GR. AJ



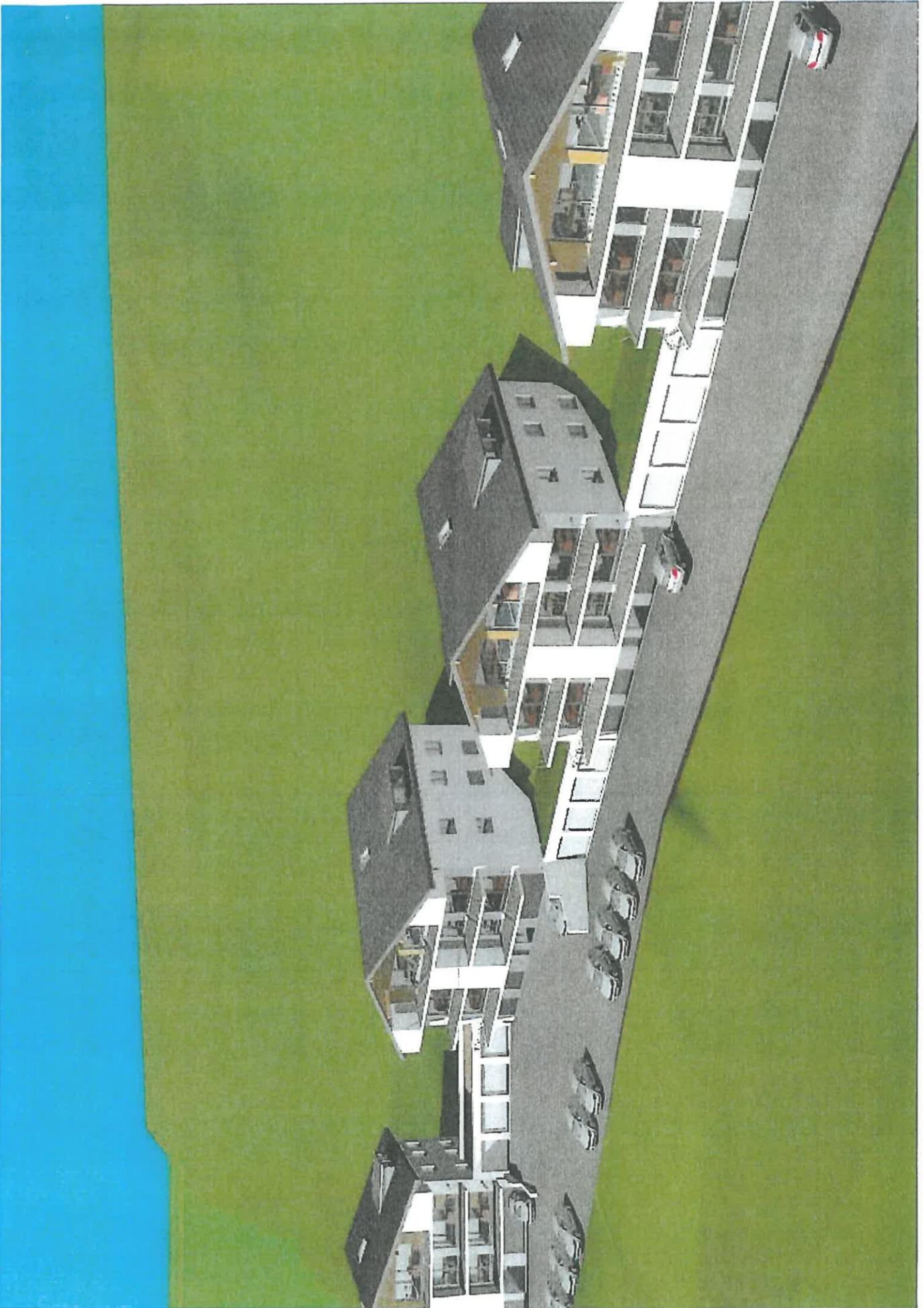
5-FAM-HÄUSER, ÜBERBAUUNG
PARZ. 200 IN EMMETTEN, VORABKLÄRUNG
LANDEIGENTÜMER:
STEPHAN UND PETER MÜRER,
DANIELA SCHURTENBERGER

Architekturdienstleistungen

Atelier Zinsli
6212 Kalbbach, Sonnenrain 4

REF: DN7.03.03.2014 GR. A3
Tel. 041 920 22 63

SCHNITTE S/20 UND S/22 M. 1:100



This page is intentionally left blank.

