

HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Recommandé
Gemeinderat Emmetten
Hinterhostattstrasse 6
6376 Emmetten

EINGEGANGEN

6. Dez 2024

Gemeinde Emmetten

URS HOFSTETTER-ARNET *
lic. iur., Rechtsanwalt · Partner
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
urs.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

DOMINO HOFSTETTER * **
MLaw, Rechtsanwältin · Notarin · Partnerin
Fachanwältin SAV Erbrecht
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

STEFAN MUNDHAAS *
MLaw, Rechtsanwalt
CAS Umweltrecht und Vollzug
stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch

RAOUL NIEDERBERGER *
MLaw, Rechtsanwalt
raoul.niederberger@hofstetteradvokatur.ch

JASMIN RICHIGER *
MLaw, Rechtsanwältin
jasmin.richiger@hofstetteradvokatur.ch

LEANDRA RUOSS-KÜHNE
MLaw, Rechtsanwältin
leandra.ruoss@hofstetteradvokatur.ch

DENIS HOFSTETTER
DAS Mediation, Mediator SKWM
Geschäftsführer
denis.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

* Eingetragen im Anwaltsregister
** Eingetragen im Notarenregister



Luzern, 5. Dezember 2024 UH/ab

EINWENDUNG

für

Herrn **Edwin Würsch**, Dorfstrasse 1, 6376 Emmetten

Eigentümer des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten

Einwender

vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet, Hofstetter Advokatur &
Notariat AG, Pilatusstrasse 26, Postfach, 6002 Luzern

betreffend

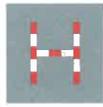
Gesamtrevision der Nutzungsplanung Gemeinde Emmetten
Öffentliche Auflage vom 6. November bis 6. Dezember 2024

HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT AG

Hauptstandort
Pilatusstrasse 26
Postfach
CH-6002 Luzern
+41 41 410 09 09

Zweigniederlassung
Hauptstrasse 48
CH-6045 Meggen
+41 41 377 55 44

mail@hofstetteradvokatur.ch
www.hofstetteradvokatur.ch



Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindegeschreiber

Im vorliegenden Einwendungsverfahren zur der Gesamtrevision der Nutzungsplanung äussere ich mich im Namen und Auftrag des Einwenders und stelle Ihnen folgende

Anträge

1. Die Einwendung sei gutzuheissen.
2. Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten im Umfang von 4'016 m² (bisher W3) sei vollständig in der Bauzone zu belassen und der Wohnzone 11c (W11c) zuzuweisen.
3. Eventuell sei ein Teil des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten der Zone für öffentliche Zwecke und allenfalls der Verkehrszone zuzuweisen.
4. Eventuell sei der mittlere Teil des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten im Umfang von ca. 1'609 m² (bisher W3) nicht der Wohnzone 11c (W11c), sondern der Kernzone 14 (K14) zuzuweisen.
5. Eventuell sei der in der Landwirtschaftszone liegende Teil des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten nicht mit einer Landschaftsschutzzone zu überlagern.
6. Es sei Vormerk zu nehmen, dass bei einer allfälligen Auszonung des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten die Gemeinde Emmetten entsprechend der ausgezonten Fläche eine Entschädigung aus materieller Enteignung von CHF 3'252'960.00 zu bezahlen habe.
7. Es sei auf dem Grundstück Nr. 896, GB Emmetten ein Augenschein durchzuführen.
8. Es sei eine Einwendungsverhandlung durchzuführen.
9. Unter Kostenfolgen zulasten der Gemeinde.

Begründung

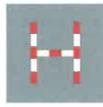
A. Formelles

1. Der unterzeichnende Rechtsanwalt ist bevollmächtigt.

Beweis Urkunde

Vollmacht vom 17. Juni 2023

einwender Bel. 1



2 Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Emmetten dauert bis am 6. Dezember 2024. Mit der vorliegenden Eingabe ist die Frist zur Einreichung einer Einwendung gewahrt.

B. Einwendungsbefugnis

3 Im Zonenplanverfahren kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat gegen den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement schriftlich mit Begründung und Anträgen eine Einwendung erhoben werden (Art. 19 Abs. 1 PBG). Die Befugnis zur Einreichung von Einwendungen richtet sich nach der Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege (Art. 170 Abs. 1 PGB). Gemäss Art. 60b Abs. 1 VRG richtet sich das Einwendungsverfahren unter dem Vorbehalt abweichender Bestimmungen sinngemäss nach Art. 70, 73-75 und Art. 79 VRG. Nach Art. 60a Abs. 2 und Art. 60b Abs. 1 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 VRG ist vorliegend zur Einreichung einer Einwendung insbesondere berechtigt, wer durch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat.

4 Das Bundesgericht erachtet dabei jedes praktische oder rechtliche Interesse als schutzwürdig, sofern der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht (BGE 131 II 587 E. 2.1).

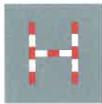
5 Edwin Würsch ist Eigentümer des Grundstück Nr. 896, GB Emmetten. Das Grundstück ist von der geplanten Gesamtrevision der Nutzungsplanung unmittelbar betroffen, da das Grundstück Nr. 896, GB Emmetten teilweise (im Umfang von 4'016 m²) neu der Landwirtschaftszone LW zugeteilt werden soll. Durch die geplante Teil Umzonung wird der Einwender direkt und unmittelbar in seiner Eigentumsrechten eingeschränkt. Eine Umzonung von der Wohnzone 3 zur Landwirtschaftszone verhindert die geplante Bebauung des Grundstücks. Die damit einhergehende Wertverminderung des Grundstücks wäre mit erheblichen finanziellen Einbussen für den Einwender verbunden. Folglich sind die rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Interessen des Einwenders besonders berührt und daher in jedem Fall schutzwürdig.

6 Der Einwender ist somit ohne Weiteres von der geplanten Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Grundeigentümer direkt betroffen und dementsprechend zur vorliegenden Einwendung legitimiert.

C. Ausgangslage

Ist-Situation

7 Das Grundstück Nr. 896, GB Emmetten liegt zu 30 % in der Dorfzone D3A, zu 55 % in der Wohnzone W3 und zu 15 % in der Landwirtschaftszone LW. Die Dorfzone D3A ist nach Art. 6 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmetten (nachfolgend BZR) für öffentliche Bauten, Wohnbauten, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende



Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie sich mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns, Zentrums oder Dorfes vereinbaren lassen. Die Wohnzone 3W ist nach Art. 9 Abs. 1 des BZR für Wohnbauten bestimmt.

- 8 Die Fläche der Dorfzone D3A und der Wohnzone W3, welche zusammen 85 % der Grundstückfläche des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten ausmacht und sich in der Bauzone befindet, untersteht zudem einer Gestaltungsplanpflicht.

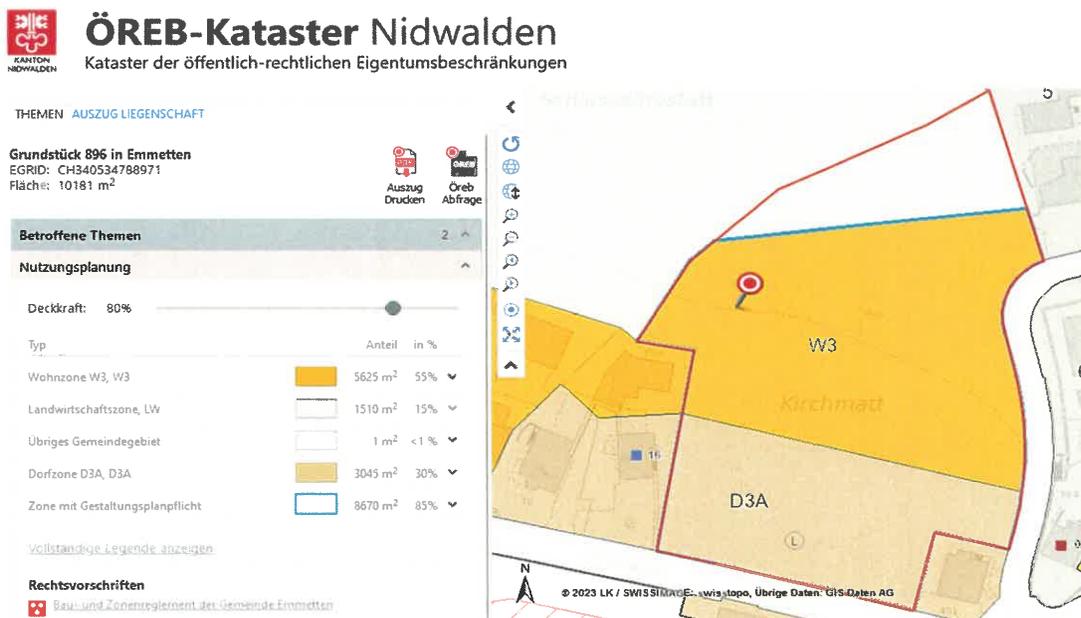
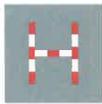


Abbildung 1: Ausschnitt ÖREB-Kataster Nidwalden, Grundstück Nr. 896, GB Emmetten

- 9 Die Parzelle Nr. 896, GB Emmetten liegt teilweise in der Dorfzone. Es handelt sich um die Matte neben der Kirche, was in der Ortsbezeichnung «Kirchmatt» zum Ausdruck kommt. Die Schule und die Feuerwehr sind in der unmittelbaren Nachbarschaft angesiedelt. Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen; die Bushaltestelle «Post» ist nur ca. 150m entfernt.

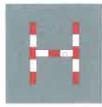


Abbildung 2: Ausschnitt Google Maps



Gesamtrevision der Nutzungsplanung

- 10 Der Zonenplan der Gemeinde Emmetten weist gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben (Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG, SR 700]) eine zu grosse Kapazität nicht überbauter Wohnbauzonen auf. Die Gemeinde Emmetten ist deshalb verpflichtet, die Bauzone zu redimensionieren. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund am 7. April 2015 eine Planungszone über insgesamt 4.5 ha Bauland erlassen. Das Grundstück des Einwenders war nicht Teil dieser Planungszone.
- 11 Aufgrund der nachträglich überarbeiteten kantonalen Richtplanung wurden die Kapazitäten der Bauzonen (Wohn- und Mischzonen) in den Gemeinden des Kantons Nidwalden neu überprüft. Im Bericht zum Richtplan 2017 wurde daraufhin behördenverbindlich festgelegt, dass die Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Emmetten die zugestandenen Wachstumsgrenzen um insgesamt 7.5 ha überschreiten. Der kantonale Richtplan sieht vor, dass Gemeinden mit zu grossen Bauzonen diese in den kommenden Jahren anpassen müssen.
- 12 Der Gemeinderat plante im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung, insgesamt 5.7 ha (davon 5.27 ha kapazitätsrelevant für Wohnen) aus den Bauzonen in nicht kapazitätsrelevante Zonen zu überführen. Allerdings wurden an der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2021 verschiedene Einwendungen gutgeheissen, sodass schliesslich nur noch 2.48 ha (davon 2.29 ha kapazitätsrelevant für Wohnen) Bauzone rück- bzw. umgezont wurden.
- 13 Im Zuge der Genehmigung der Teilrevision entschied die Baudirektion des Kantons Nidwalden, aufgrund der umfassenden Abwägungen, die im Rahmen der Revision erfolgt waren, eine Planungszone über alle an der Gemeindeversammlung gutgeheissenen Einwendungen auszuscheiden. Diese erste kantonale Planungszone trat am 24. November 2021 in Kraft. Der Einwender war davon nicht betroffen.
- 14 Die Teilrevision 2021 mit den Rückzonungen wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 168 vom 4. April 2023 nicht genehmigt. Daraufhin wurden die Flächen der Teilrevision, die zur Genehmigung eingereicht worden waren sowie als einziges zusätzliches Grundstück, jenes des Einwenders, mit einer neuen kantonalen Planungszone (zweite kantonale Planungszone) belegt. Der Einwender hatte keine Mitwirkungsmöglichkeit, da sein Grundstück Nr. 896 weder von der Planungszone 2015 der Gemeinde noch von der Teilrevision 2021 und der ersten kantonalen Planungszone betroffen war. Erschwerend kam hinzu, dass die Abklärungen zum Grundstück Nr. 896 als Eignung für eine mögliche Rückzonung nicht sorgfältig und umfassend waren (raumplanungsrechtliche Kriterien wie Lage). Im Besonderen blieben die seit längerem dokumentierten und mit der Gemeinde besprochenen konkreten Bauabsichten (Gestaltungsplanentwurf, Machbarkeitsstudien, Vorprojekt) gänzlich unberücksichtigt. Gegen den Erlass der Planungszone reichte der Unterzeichnende im Namen und Auftrag des Einwenders Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat ein. Die angefochtene Planungszone ist mit Entscheid vom 27. August 2024 in Rechtskraft erwachsen.
- 15 Mit der vorliegenden Gesamtrevision ist vorgesehen, dass sämtliche Grundstücke, welche mit einer Planungszone belegt wurden, in die Landwirtschaftszone rückgezont oder in die Grünzone umgezont werden.



Situation gemäss öffentlicher Auflage

- 16 Gemäss dem Bericht «Gesamtrevision Nutzungsplanung und Erarbeitung Stand der Erschliessung» vom 4. November 2024 (nachfolgend Raumplanungsbericht) soll auf der Parzelle Nr. 896, GB Emmetten eine Fläche im Umfang von 4'016 m² von der Wohnzone W₃ der Landwirtschaftszone LW zugewiesen werden.

Parzelle Nr. 896, Kirchmatt



Abbildung 30: Parzelle Nr. 896 (rechtsgültig links und neu rechts)

Abbildung 3: Bericht «Gesamtrevision Nutzungsplanung und Erarbeitung Stand der Erschliessung» vom 4. November 2024, S. 24

- 17 Aus dem öffentlich aufliegenden Zonenplan geht weiter hervor, dass die Landwirtschaftszone zudem neu mit einer Landschaftsschutzzone überlagert werden soll. Die Fläche in der bisherigen Dorfzone D_{3A} wird neu der Kernzone 14 (K₁₄) zugewiesen und die Fläche in der bisherigen Wohnzone W₃ teilweise der Wohnzone 11c (W_{11c}).

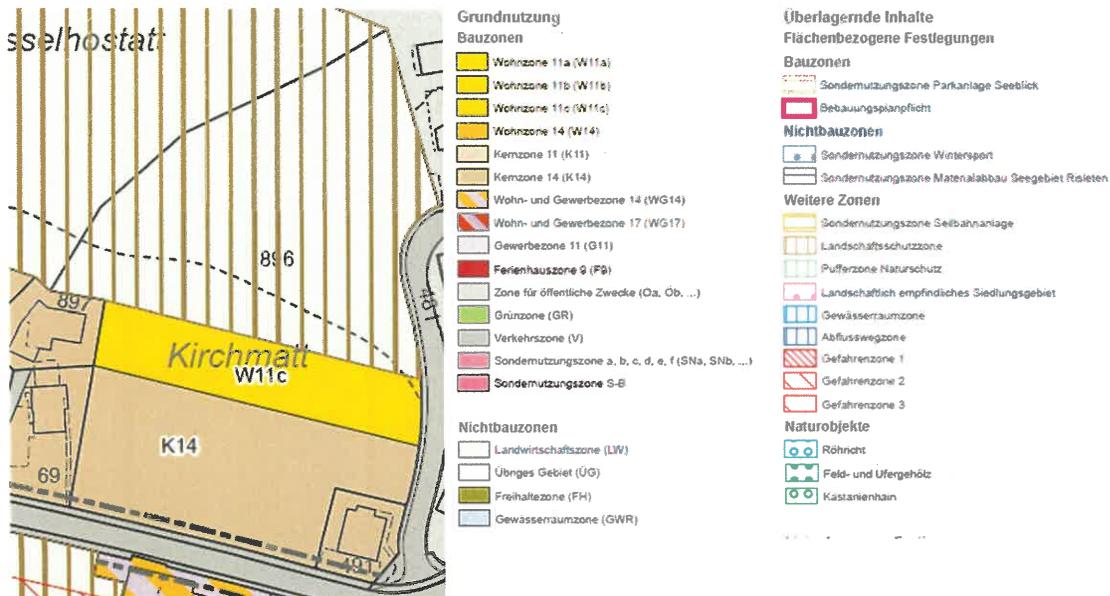
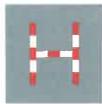


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan öffentliche Auflage vom 4. November 2024, Grundstück Nr. 896, GB Emmetten



- 18 Das direkt angrenzenden Grundstück Nr. 897, GB Emmetten, welches gemäss aktuell gültigem Zonenplan ebenfalls in der Wohnzone W₃ liegt, wird im Unterschied zum Grundstück des Einwenders neu der Kernzone 14 zugewiesen. Das gleiche gilt im Übrigen für die Grundstücke im benachbarten Quartier Schlüsselhostatt (Grundstücke Nrn. 75, 1023, 1024 und 1083, GB Emmetten). Demnach soll einzig ein Teil des Grundstücks des Einwenders von der bisherigen Wohnzone W₃ in die Wohnzone 11c überführt werden (vgl. Abbildung 5). Aufgrund der vorgesehenen Rückzonung einer Teilfläche von 4'016 m² in die Landwirtschaftszone verkleinert sich diese Fläche in der W11c auf einen schmalen Streifen (ca. 1'609 m²).

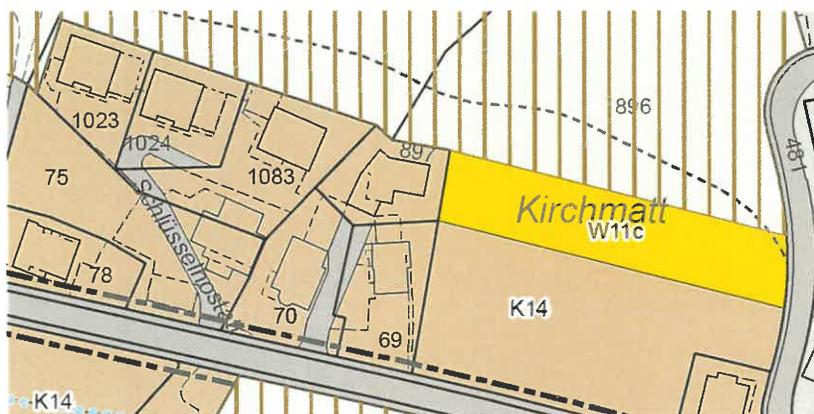
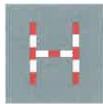


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan öffentliche Auflage vom 4. November 2024, Quartier Schlüsselhostatt

D. Materielles

Voraussetzungen für eine Rückzonung sind nicht erfüllt

- 19 Im Raumplanungsbericht, S. 24 wird die teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten wie folgt begründet:
- «Die Parzelle Nr. 896 liegt in der Landwirtschaftszone, der Wohnzone W₃ und der Dorfzone D_{3A}. Die Fläche ist bereits seit über 40 Jahren eingezont und unbebaut. Sie ist Bestandteil eines Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, einen gültigen Gestaltungsplan gibt es jedoch nicht. Die Parzelle ist bezüglich Siedlung+ als kapazitätsrelevant festgelegt worden. Die Fläche liegt am Siedlungsrand. Zudem ist die Bauzonenkapazität des Zonenplanes insgesamt zu gross. Eine Fläche von 4'016 m² der Parzelle Nr. 896 in der Wohnzone W₃ wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.»
- 20 Weder die Eignung noch die Zweckmässigkeit der geplanten Rückzonung gehen aus dieser kurzen Begründung hervor. Obwohl die Gemeinde Kenntnis von der (dokumentierten) Bauabsicht des Einwenders hat, fehlt jegliche Auseinandersetzung damit (vgl. dazu nachfolgend Rz. 33). Spätestens in der vorliegenden Gesamtrevision hätte dies berücksichtigt werden müssen.
- 21 Der Raumplanungsbericht verweist sodann auf S. 9 für die «weiteren Überlegungen bzw. Gründe, die zu den Änderungen führten» auf Anhang 5 Faktenblätter Rückzonungsflächen (Planungszonen Baudirektion). Es wird somit auf den Stand im Zeitpunkt des Erlasses der

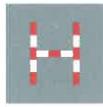


Planungszone abgestellt bzw. dieser übernommen ohne sich erneut mit den einzelnen Grundstücken auseinanderzusetzen. Dies obwohl in der Zwischenzeit mehrere Jahre vergangen sind.

- 22 Besonders in Bezug auf das Grundstück des Einwenders wäre eine vertiefte Auseinandersetzung angezeigt und erforderlich gewesen. Denn das Grundstück Nr. 896, GB Emmetten war wie erwähnt weder Teil der Planungszone der Gemeinde im Jahr 2015 noch Gegenstand der Teilrevision im Jahr 2021 sowie der ersten kantonalen Planungszone vom 24. November 2021. Es handelt sich beim Grundstück des Einwenders um das einzige Grundstück, welches erst im Rahmen des Erlasses der zweiten kantonalen Planungszone im Jahr 2023 als potenzielle Rückzonungsfläche in Betracht gekommen ist. Mit der Ausscheidung jener Planungszone wurde jedoch noch keine umfassende Interessenabwägung im Hinblick auf die tatsächliche Geeignetheit und Zweckmässigkeit der Rückzonung vorgenommen. Vielmehr geht es beim Erlass der Planungszone einzig um die Sicherstellung der bevorstehenden Nutzungsplanung; indem sie Vorkehren verhindern soll, welche deren Verwirklichung erschweren (Art. 43 Abs. 1 PBG).
- 23 Eine umfassende Interessenabwägung wäre mit der Gesamtrevision vorzunehmen gewesen, fehlt jedoch in den Unterlagen der öffentlichen Auflage. Bereits aus diesem Grund ist die Einwendung gutzuheissen.

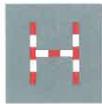
Zu Antrag 2

- 24 Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren, um damit die Zersiedelung der Landschaft zu stoppen. Eine Landschaft ist umso stärker zersiedelt, je mehr Fläche bebaut ist, je weiter gestreut diese Flächen liegen und je geringer deren Ausnützung für Wohn – oder Arbeitszwecke ist.
- 25 Eine aktualisierte Kapazitätsberechnung fehlt, obwohl die Beschlüsse der Gemeindeversammlung inzwischen mehr als dreieinhalb Jahre zurückliegen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Emmetten weist ein stetiges Wachstum auf. Seit dem Jahr 2015 stieg die Einwohnerzahl von 1'381 auf 1'642 (vgl. Gemeinde Emmetten in Zahlen abrufbar unter: https://www.emmetten.ch/_docn/4992436/Gemeinde_in_Zahlen,_Wappen_und_Stammgeschlechter_stand_31.12.2023.pdf). Dies entspricht einem jährlichen durchschnittlichen Wachstum von 2 %. Ausserdem ist der Anteil leerstehender Wohnungen in der Gemeinde Emmetten mit 0.85 % sehr tief und liegt, wie im ganzen Kanton Nidwalden, unter dem schweizerischen Durchschnitt (vgl. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>).
- 26 Die raumplanerische Zweckmässigkeit wiederum orientiert sich an der Frage, ob ein Grundstück als Bauland geeignet ist. Als Bauland eignen sich Grundstücke, welche die entsprechenden topographischen Gegebenheiten erfüllen. Die Eignung ist regelmässig zu bejahen, wenn das Land bereits weitgehend überbaut ist. Eine weitgehende Überbauung setzt voraus, dass das fragliche Gebiet zum geschlossenen Siedlungsbereich gehört. «Dazu zählen neben überbauten Grundstücken auch Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie unmittelbar an überbaute



Areale angrenzende Flächen, die an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet» (BGE 122 II 334 f.). Der Siedlungscharakter ergibt sich auch durch die örtliche Nähe der Häuser sowie der vorhandenen Infrastruktur. Beachtlich ist zudem die Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde, die Lage der Bauzone, das Kriterium der Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG, die öV-Erschliessung und die Bebaubarkeit des Grundstücks. Land zählt zum weitgehend überbauten Gebiet, wenn es von der bestehenden Überbauung so stark geprägt ist, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt.

- 27 Es sind keine Gründe ersichtlich, um an der Recht- und Zweckmässigkeit der bisherigen Zonenfestsetzung als Bauzone zu zweifeln.
- 28 Vorliegend verfügt die gesamte in der Bauzone liegende Fläche des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten eindeutig über Siedlungsqualität im Kernbereich des Dorfes, welches durch Kirche, Schulen und Feuerwehr geprägt wird. So ist das Grundstück erschlossen und liegt im engeren Siedlungsgebiet. Aktuell liegen 30 % der Fläche in der Dorfzone D3A und 55 % der Fläche in der Wohnzone W3. Auch jener Teil des Grundstücks, welcher nun in die Landwirtschaftszone überführt werden soll und bis anhin in der Wohnzone W3 lag, muss als Teil der der Bauzonen qualifiziert werden. Das Grundstück grenzt direkt an das Gelände des Schulhauses und der Feuerwehr und liegt gegenüber der katholischen Kirche (nur getrennt durch die Hugenstrasse). Es handelt sich dabei um Gebäude, die von der Öffentlichkeit (mehr oder weniger) stark besucht werden. Häufig bildet sich gerade um solche Gebäulichkeiten der Dorfkern. Insbesondere der Nähe zur Schule ist vorliegend besonderes Gewicht beizumessen. Entgegen den Ausführungen im Raumplanungsbericht (S. 24) kann das Grundstück des Einwenders daher nicht als Fläche am Siedlungsrand qualifiziert werden. Die geplante Rückzonung würde eine unlogische und unzweckmässige Unterbrechung des zusammenhängenden Siedlungsraums verursachen.
- 29 Die Lage des Grundstücks spricht auch gegen die Eignung als Rückzonungsfläche. Unter dem Aspekt der öV-Erschliessung gilt es zu berücksichtigen, dass sich die Bushaltestelle «Emmetten, Post» in unmittelbarer Nähe zum Grundstück des Einwenders befindet (ca. 150 m). Die gesamte in der Bauzone liegende Fläche des Grundstücks befindet sich eindeutig in unmittelbarer Zentrumsnähe. Auch die fussläufige Erreichbarkeit (3 min) von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die gute Anbindung an das Strassennetz sprechen klar gegen eine Auszonung. Die zentrale Lage und die städtebäuliche Einbindung fördern die Nachhaltigkeit der Ortsentwicklung und minimieren den Bedarf an zusätzlicher Erschliessung. Zudem wird im Raumplanungsbericht, Anhang 5, S. 149 festgehalten, dass das Grundstück des Einwenders unter dem Aspekt der Baureife die Voraussetzungen Strassen-, Trinkwasser-, Abwasser- und Elektrizitätserschliessung erfüllt. Einzig der Aspekt «Baureif innert 2-3 Jahren» wird als nicht erfüllt betrachtet. Im Plan «Stand der Erschliessung» gemäss öffentlicher Auflage wird das Grundstück Nr. 896, GB Emmetten aber als «Baureif innert 5 Jahren» qualifiziert. All diese Gründe offenbaren die Fehleinschätzung, insbesondere betreffend Feststellung der Lage des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten als «am Siedlungsrand liegend». Zudem deutet die Festlegung als kapazitätsrelevante Parzelle (Siedlung+) darauf hin, dass sie für die Entwicklung des Siedlungsgebiets strategisch wichtig ist.



- 30 Hinzu kommt, dass das Grundstück des Einwenders nicht in einer Gefahrenzone liegt und ein Bauvorhaben keiner Spezialbewilligung bedarf (vgl. Raumplanungsbericht, Anhang 5, S. 150). Dies im Gegensatz zu anderen unbebauten Grundstücken wie beispielsweise die Grundstücke Nrn. 1106 und 1108, GB Emmetten, welche sich darüber hinaus tatsächlich am Siedlungsrand der Gemeinde Emmetten befinden und in der Gefahrenzone 3 liegen. Es ist deshalb alles andere als nachvollziehbar, weshalb gerade diese beiden Grundstücke (kapazitätsrelevante Fläche von 1'811 m²) in der Bauzone verbleiben sollen (vgl. Abbildung 6).

Übersicht Kapazitätsreduktion Wohnen

z. H. öffentliche Auflage

1. Öffentliche Auflage vom 06. November 2024 bis 06. Dezember 2024

Legende

- Planungszone Kanton Mail 2023
- Bestehende Planungszone Kanton November 2021
- Bauzonen
- Rückzonen
- Rückzonen (nicht kapazitätsrelevant)
- Umzonungen
- Verbleibende Bauzonenreserven



Abbildung 6: Ausschnitt «Übersicht Kapazitätsreduktion Wohnen» vom 4. November 2024, Grundstücke Nrn. 1106 und 1108, GB Emmetten

- 31 Das gleiche gilt für das Grundstück Nr. 1117, GB Emmetten, welches vollumfänglich in der Bauzone verbleiben soll (kapazitätsrelevante Fläche von 5'291 m², vgl. Abbildung 7). Dies obwohl das Grundstück ebenfalls unbebaut und sogar teilweise in der Gefahrenzone 1, 2 und 3 liegt. Diese Beispiele verdeutlichen eindrücklich, dass keine umfassende Interessenabwägung vorgenommen wurde.

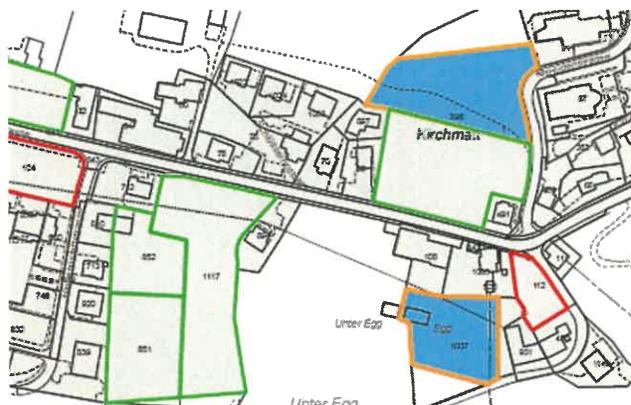
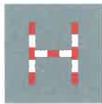
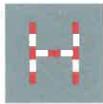


Abbildung 7: Ausschnitt «Übersicht Kapazitätsreduktion Wohnen» vom 4. November 2024, Grundstücke Nr. 1117, GB Emmetten



- 32 Zwar unterliegt das Grundstück seit längerer Zeit einer Gestaltungsplanpflicht, jedoch bestehen für das Grundstück klare Bauabsichten. Darüber ist auch die Gemeinde Emmetten informiert. Zu Unrecht wurde auf die Bauabsichten im Raumplanungsbericht nicht hingewiesen.
- 33 Bereits im März 2009 hat der Einwender durch das Architekturbüro Dinkel, Korner + Partner AG einen Gestaltungsplanentwurf inkl. Ausnützungsberechnung, Volumetrie und Kosten ausarbeiten lassen. Im Juli 2013 folgte ein neues Vorprojekt des Architekturbüros dinkel korner britschgi architekten ag. Im Jahr 2015 liess der Einwender von der Kontur Architekten AG in Stans eine Machbarkeitsstudie inkl. Modell für eine mögliche Überbauung des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten ausarbeiten. Diese sah auch Varianten mit gewissen Arrondierungen vor, welche zu einem Schriftenwechsel zwischen dem Einwender und der Gemeinde Emmetten führte, um Fragen im Zusammenhang mit der Arrondierung zu klären. In diesem Zusammenhang nahm auch das Amt für Mobilität des Kantons Nidwalden zu den Plänen und verschiedenen Erschliessungsvarianten Stellung.

Beweis	Urkunden	Unterlagen Gestaltungsplanentwurf Dinkel, Korner + Partner AG vom 10. März 2009 (Sammelbeleg)	einwender Bel. 2
		Unterlagen Vorprojekt dinkel korner britschgi architekten ag vom 22. Juli 2013 betreffend Überbauung Grundstück Nr. 896, GB Emmetten (Sammelbeleg)	einwender Bel. 3
		Machbarkeitsstudie Arrondierung Kontur Architekten vom 5. August 2015 und Fotoaufnahme Modell (Sammelbeleg)	einwender Bel. 4
		Protokollauszug des Sitzungsprotokolls der Bau-, Gewässerschutz- und Wasserkommissionssitzung vom 19. Oktober 2015	einwender Bel. 5
		Beurteilung Arrondierung und Machbarkeitsstudie des Gemeinderats Emmetten vom 29. Oktober 2015	einwender Bel. 6
		Stellungnahme des Amtes für Mobilität vom 12. Januar 2017	einwender Bel. 7
		Schreiben Kontur Architekten vom 30. Januar 2017	einwender Bel. 8

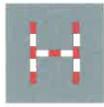


Protokollauszug des Sitzungsprotokolls der Bau-, Gewässerschutz- und Wasserkommissionssitzung vom 20. März 2017 einwender Bel. 9

- 34 Da die Planungen für die Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Emmetten bereits 2015 ihren Lauf genommen haben, ist es nachvollziehbar und verständlich, dass der Einwender das Projekt nicht weiter vorangetrieben hat. Die Gestaltungsplanpflicht hatte dieses planerische Risiko verschärft, da vor Erteilung der Baubewilligung ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen muss. Die mit der vorliegenden Gesamtrevision aufgehobene Gestaltungsplanpflicht beschleunigt indessen die Realisierbarkeit eines Bauprojekts. Der Einwender ist nach wie vor bauwillig und bereit, sein Land zu bebauen.
- 35 Die dargelegten Bemühungen des Einwenders eine Überbauung des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten voranzutreiben, belegen seine Bauwilligkeit klar. Dies hätte bei der Bestimmung der Rückzonungsflächen zwingend mitberücksichtigt werden müssen. Die Parzelle erfüllt somit klar die Anforderungen an eine Bauzone nach Art. 15 RPG.
- 36 Antragsgemäss ist auf die teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten zu verzichten und die Fläche stattdessen der Wohnzone 11c zuzuweisen.

Zu Antrag 3

- 37 Zwischen der Gemeinde Emmetten und dem Einwender fand am 27. Oktober 2023 ein Gespräch statt, in welchem die Gemeinde eröffnete, dass sie interessiert sei, die bisher nicht genutzte Zone für öffentliche Zwecke aufzugeben und diese stattdessen auf einen Teil der Parzelle Nr. 896, GB Emmetten zu verlegen.
- 38 Der Einwender wäre bereit, der Gemeinde einen Teil von seinem Grundstück zu verkaufen, damit die Gemeinde unmittelbar neben der bestehenden Schulanlage inkl. Feuerwehrmagazin eine optimal gelegene Nutzungsreserve für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Emmetten zur Verfügung hat.
- 39 Optimalerweise wären dazu im nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten eine Fläche von 2'089 m² der Zone für öffentliche Zwecke und eine Fläche von 399 m² der Verkehrszone zuzuweisen. Der Einwender ist bereit, die genauen Flächen anlässlich der Einspracheverhandlung zu diskutieren.
- 40 Sollte die Gemeinde nicht bereit sein, auf die teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten zu verzichten, wäre der Einwender auch bereit, der Gemeinde die rückzuzonende Fläche von 4'016 m² zu verkaufen, welche dann allerdings statt der Landwirtschaftszone der Zone für öffentliche Zwecke zuzuweisen wäre.



- 41 Bei dieser Variante gemäss Plan würde Herr Würsch lediglich auf einen kleinen Teil Bauland verzichten müssen (im Plan unten pink markiert). Die zur Rückzonung vorgesehene Fläche würde bei dieser Variante vollumfänglich in der Bauzone verbleiben. Zusätzlich würde der bisher in der Landwirtschaftszone liegende Teil neu in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont.



Abbildung 8: Variante öffentliche Zwecke

Zu Antrag 4

- 42 Sollte nicht auf die teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten verzichtet werden, so ist der mittlere Teil des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten im Umfang von ca. 1'609 m² (bisher W₃) der Kernzone 14 (K14) zuzuweisen statt der W_{11c}. Es erweist sich weder als zweck- noch als verhältnismässig eine Teilfläche eines Grundstücks von rund 18 m auf 88 m einer anderen Bauzone zuzuweisen, als das restliche Grundstück.
- 43 Insbesondere gilt es dies vor dem Hintergrund zu berücksichtigen, dass das direkt angrenzende Grundstück Nr. 897, GB Emmetten sowie die Grundstücke Nrn. 75, 1023, 1024 und 1083, GB Emmetten im Quartier Schlüsselhostatt von der Wohnzone W₃ neu der Kernzone 14 zugewiesen werden. Folglich wäre das Grundstück des Einwenders das einzige an der Dorfstrasse liegende Grundstück, welches von der bisherigen Wohnzone W₃ in die Wohnzone 11c überführt würde (vgl. Abbildung 9).

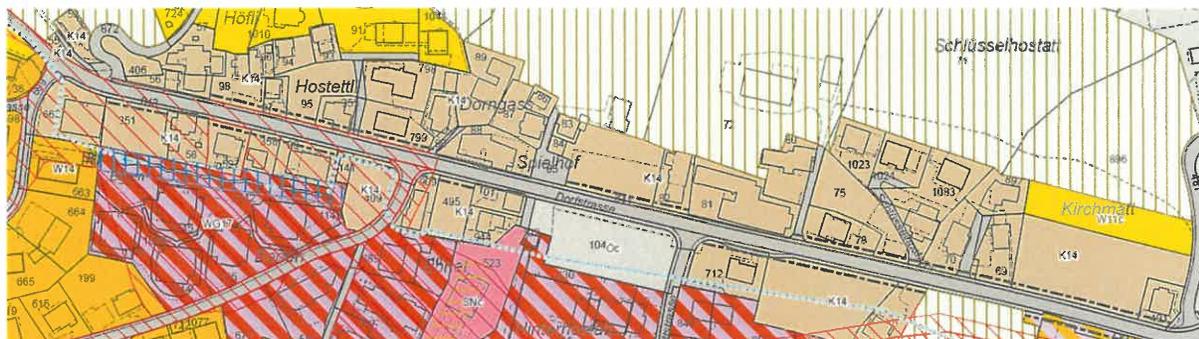
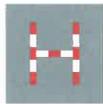


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan öffentliche Auflage vom 4. November 2024, Kernzone 14 entlang der Dorfstrasse

- 44 Für diese Unterscheidung gibt es keine objektiven Gründe, weshalb der Eventualantrag gutzuheissen ist.

Zu Antrag 5

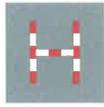
- 45 Im Sinne der Anträge ist auf eine Landschaftsschutzzone gänzlich zu verzichten.

Enteignung

- 46 Sollte die Gemeinde Emmetten wider Erwarten den nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten im Umfang von 4'016 m² rückzonen, handelt es sich dabei um eine entschädigungspflichtige Auszonung (materielle Enteignung), da es sich nicht um eine peripher gelegene Bauzone handelt, die aus Gründen von Art. 15 Abs. 2 RPG zurückzuonen wäre, sondern vielmehr um eine gewollte freiwillige kantonale Siedlungslenkung.
- 47 Für den Fall der Zuweisung des nördlichen Teils des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten im Umfang von 4'016 m² zur Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone behält sich der Einwender vor, unter dem Titel der materiellen Enteignung von der Gemeinde Emmetten eine Entschädigungszahlung von CHF 3'252'960.00 für den Minderwert des Grundstücks, zuzüglich 5 % Zins seit Rechtskraft der Rückzonung einzuverlangen.
- 48 Der exakte Aufwand für die getätigten Vorinvestitionen im Zusammenhang mit der Planung der Bebauung müsste noch beziffert werden, bleibt jedoch selbstverständlich ebenfalls vorbehalten.

Zusammenfassung

- 49 In Anbetracht der obigen Ausführungen ist auf die teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten in die Landwirtschaftszone zu verzichten. Das Grundstück des Einwenders eignet sich in keiner Weise für eine Rückzonung. Das Grundstück Nr. 896, GB Emmetten befindet sich nicht am Siedlungsrand, ist erschlossen und der Einwender ist zweifelsfrei bauwillig.



HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Ich bitte Sie, sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber, den eingangs gestellten Anträgen zu entsprechen.

Freundliche Grüsse

Urs Hofstetter-Arnet

im Doppel

Kopie an: Klientenschaft

Beilagen:	Vollmacht vom 17. Juni 2023	einwender Bel. 1
	Unterlagen Gestaltungsplanentwurf Dinkel, Korner + Partner AG vom 10. März 2009 (Sammelbeleg)	einwender Bel. 2
	Unterlagen Vorprojekt dinkel korner britschgi architekten ag vom 22. Juli 2013 betreffend Überbauung Grundstück Nr. 896, GB Emmetten (Sammelbeleg)	einwender Bel. 3
	Machbarkeitsstudie Arrondierung Kontur Architekten vom 5. August 2015 und Fotoaufnahme Modell (Sammelbeleg)	einwender Bel. 4
	Protokollauszug des Sitzungsprotokolls der Bau-, Gewässerschutz- und Wasserkommissionssitzung vom 19. Oktober 2015	einwender Bel. 5
	Beurteilung Arrondierung und Machbarkeitsstudie des Gemeinderats Emmetten vom 29. Oktober 2015	einwender Bel. 6
	Stellungnahme des Amtes für Mobilität vom 12. Januar 2017	einwender Bel. 7
	Schreiben Kontur Architekten vom 30. Januar 2017	einwender Bel. 8
	Protokollauszug des Sitzungsprotokolls der Bau-, Gewässerschutz- und Wasserkommissionssitzung vom 20. März 2017	einwender Bel. 9



VOLLMACHT

Bevollmächtigte: **Hofstetter Advokatur & Notariat AG**

betreffend

URS HOFSTETTER-ARNET *
 Hg. iur., Rechtsanwalt, Partner
 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
 urs.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

DOMINO HOFSTETTER **
 MAw, Rechtsanwältin - Notarin - Partnerin
 Fachanwältin SAV Erbrecht
 Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
 domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

STEFAN MUNDHAAS *
 MAw, Rechtsanwalt
 stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch

ALICIA UNTERNAHRER **
 MAw, Rechtsanwältin - Notarin
 alicia.unternahrer@hofstetteradvokatur.ch

ANNINA FELDER *
 MAw, Rechtsanwältin
 annina.felder@hofstetteradvokatur.ch

* eingetragen im Anwaltsregister
 ** eingetragen im Notarenregister

Grundstück Nr. 896, GB Emmetten

zu allen Rechtshandlungen einer Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen, bevollmächtigt.

Die Hofstetter Advokatur & Notariat AG hat sämtlichen bei ihr angestellten registrierten Anwältinnen und Anwälten Einzelvollmacht zur Vertretung der Hofstetter Advokatur & Notariat AG im Rahmen der Auftragsführung erteilt.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifen von Rechtsmitteln, Abgeben von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Anerkennung und Rückzug von Klagen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellen des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Anheben/Stellen und Rückzug von Strafklagen und -anträgen.

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

Diese Vollmacht wird zur Verfolgung eines Auftrags erteilt, den die Klientenschaft mit der hiermit Bevollmächtigten abgeschlossen hat.

Die Klientenschaft bestätigt, dass sie ihren Anspruch auf eine allfällige Prozessentschädigung der Beauftragten zahlungshalber abgetreten hat.

Ort/Datum: Emmetten, 17.06.23


 Edwin Würsch

Luzerner Anwaltsverband (offizieller Vollmachtstext)

HOFSTETTER ADVOKATUR & NOTARIAT AG

Filzstrasse 26 Hauptstrasse 48
 Postfach CH-6004 Meggen
 CH-6004 Luzern +41 41 577 55 44
 +41 41 410 09 09

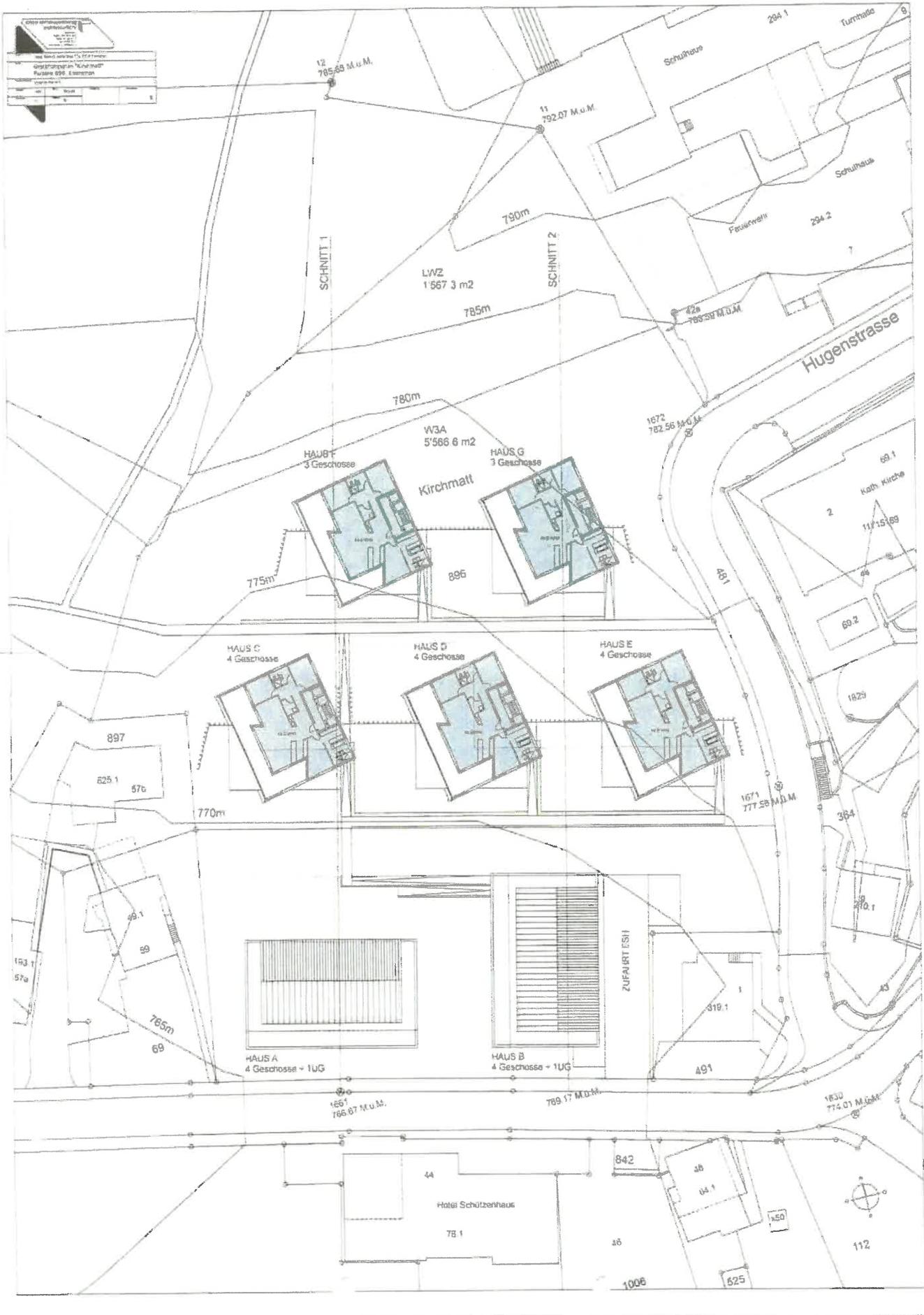
mail@hofstetteradvokatur.ch
 www.hofstetteradvokatur.ch



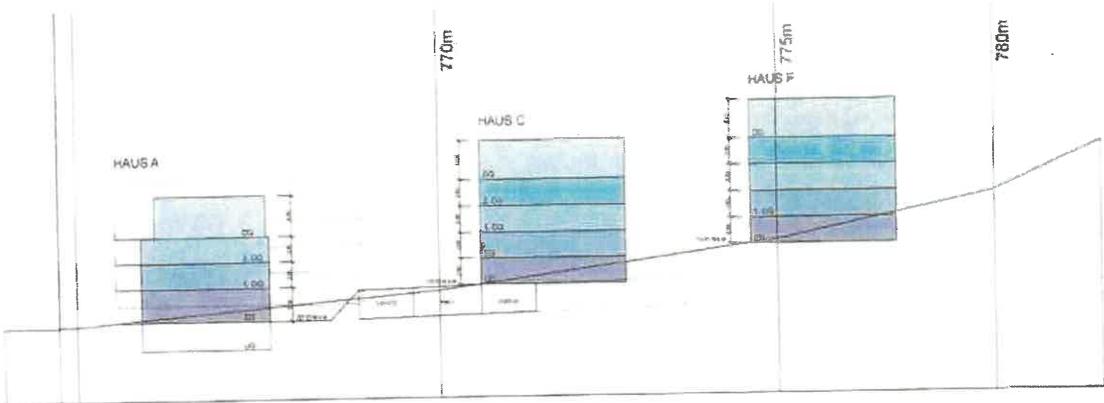
	
Geplante Wohnanlage Projekt: BDA, Erdgeschoss Datum: 1.11.2011 Blatt: 1 von 3	







Architectural Office ...	
Competition "Houses" For the ...	
...	...
...	...



SCHEMASCHNITT 1



SCHEMASCHNITT 2

**AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN BERECHNUNG
KUBISCHE BERECHNUNG
ANLAGEKOSTEN
VERKAUF**

OBJEKT Gestaltungsgelände "Kirchweid"
Parzelle 896
Emmetten

OBJEKT Haus A + B, Haus C - D

BAUFÜHRER Edwin Würsch
Dorfstrasse 67a
8378 Emmetten

ARCHITEKT diinkel horner + partner ag
Rindlerstrasse 2
8371 Stans

Blatt 10/03/09

Ausnutzungsberechnung

Dorfzone D3A	m ²	3047,40
Wohnzone W3A	m ²	5566,60
Landwirtschaftl. Fläche	m ²	1367,30
Total	m²	10181,30
Dorfzone	D3A	
Zone	offen	
Ausnutzungsfaktor	28m	
Gebäudehöhe	14m	
Dach	bedeckt (geschl.)	
Wohnzone	W3A	
Zone	offen	
Ausnutzungsfaktor	9,45	
Gebäudehöhe	35m	
Zulässige BGF Wohnen	m ²	2504,87

Bruttonettoflächen Berechnung

			m ²	m ²
Haus A	UG	Keller		
	EG	Laden Büro Gewerbe		
	1 OG		348,30	
	2 OG		246,30	
Total			<u>594,60</u>	
	DG	(375,8 x 0,7 = 263,06)		<u>231,54</u>
Haus B	über Haus A			
Haus C	UG	nicht berechnbar		
	EG		166,70	
	1 OG		166,70	
	2 OG		166,70	
Total			<u>500,10</u>	
	DG	(196,1 x 0,7 = 137,27)		<u>137,30</u>
Haus D			<u>500,10</u>	
Haus E			<u>500,10</u>	
Haus F			<u>500,10</u>	
Haus G			<u>500,10</u>	
Total BGF Haus C + G			<u>2500,50</u>	

Kubische Berechnung

						m ³
Haus A						
UG	26.92 x	14.00 x	3.00	=	1130.64	1130.64
EG	21.32 x	14.00 x	3.50	=	1044.68	
	2.80 x	14.00 x	0.50 x 2.00	=	39.20	1083.88
1. OG	26.92 x	14.00 x	2.80	=	1055.26	
Balkon	20.92 x	2.80 x	1.50	=	113.08	1207.83
2. OG	26.92 x	14.00 x	2.80	=	1055.26	
Balkon	26.92 x	2.80 x	1.50	=	113.08	1207.83
OG	21.32 x	12.14 x	4.00	=	1030.30	
Terrasse	26.92 x	1.80 x	1.50	=	60.51	
	2.80 x	12.56 x	1.50 x 2.00	=	105.00	
	21.32 x	0.36 x	1.50	=	11.51	
Balkon	26.92 x	2.80 x	1.50	=	113.08	1326.45
Total umbaubarer Raum Haus A						6026.89
Haus B						
UG	26.92 x	14.00 x	3.00	=	1130.54	1130.64
EG	24.11 x	14.00 x	3.50	=	1181.88	
	2.80 x	14.00 x	0.50 x	=	19.60	1201.48
1. OG	26.92 x	14.00 x	2.80	=	1055.26	
Balkon	20.92 x	2.80 x	1.50	=	113.08	1187.93
2. OG	26.92 x	14.00 x	2.80	=	1055.26	
Balkon	26.92 x	2.80 x	1.50	=	113.08	1201.39
OG	21.32 x	12.14 x	4.00	=	1030.30	
Terrasse	26.92 x	1.80 x	1.50	=	60.51	
	2.80 x	12.56 x	1.50 x 2.00	=	105.00	
	21.32 x	0.36 x	1.50	=	11.51	
Balkon	26.92 x	2.80 x	1.50	=	113.08	1325.49
Total umbaubarer Raum Haus B						6126.89
Haus C						
UG	18.16 x	0.20 x	3.60	=	124.94	
	3.24 x	2.14 x	3.60	=	28.31	
	-3.84 x	2.90 x	3.60	=	42.32	
	14.58 x	6.32 x	2.80	=	223.14	
	2.79 x	12.02 x	2.80	=	89.83	618.02
EG	16.76 x	12.03 x	2.80	=	664.54	
	-6.29 x	0.88 x	2.80	=	16.47	
	3.24 x	2.14 x	0.80	=	3.47	
	1.90 x	6.96 x	0.80	=	3.67	
Terrasse	6.28 x	0.88 x	1.50	=	6.29	
	7.50 x	1.87 x	1.50	=	19.94	
	16.76 x	2.78 x	1.50	=	69.14	
	9.20 x	3.60 x	1.50	=	49.68	702.45
1. OG	16.76 x	12.03 x	2.80	=	664.64	
	-6.29 x	0.88 x	2.80	=	16.47	
Balkon	6.28 x	0.88 x	1.50	=	6.29	
	16.76 x	2.78 x	1.50	=	69.14	626.49
2. OG	wie 1. OG					626.49
OG	13.76 x	9.20 x	3.30	=	417.73	
	7.12 x	1.50 x	3.30	=	38.29	
Terrasse	7.20 x	2.00 x	1.00	=	14.40	
Osch	16.76 x	2.08 x	1.00	=	34.60	
	6.55 x	2.00 x	1.00	=	13.10	
	11.20 x	3.00 x	1.00	=	33.60	
	2.75 x	1.50 x	1.00	=	4.13	
	3.86 x	1.50 x	1.00	=	5.79	561.82
Total umbaubarer Raum Haus C						3335.37
Haus D						3335.37
Haus E						3335.37
Haus F						3335.37
Haus G						3335.37
Total Kubatur Häuser A - G						18832.63
Einstellhöhe						7687.40

ANLAGEKOSTEN

					Et	Et
0	Grundstücke	DGA	m ²	3'047,40	€	220 = 761'880,00
		WMA	m ²	3'868,60	€	280 = 1'081'690,00
		LWZ	m ²	1'997,30	€	25 = 39'182,50
						<u>2'132'682,50</u>
1	Vorbereitungsarbeiten	Auswahl				800'000,00
		Hausversicherung				300'000,00
						<u>1'100'000,00</u>
2	Gräude	EBH	m ³	1'687,40	€	300 = 2'305'220,00
		KWG	m ³	28'832,63	€	350 = 10'091'425,40
						<u>12'396'645,40</u>
4	Umgebung					800'000,00
5	Baufeldarbeiten Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Kopien, Versicherung, Stichtagswertgutachtenabgrenzung, Handhabung, Verkauf, Inbetrieb-					1'000'000,00
						<u>1'000'000,00</u>
Total Approx. Anlagekosten						<u>34'175'147,90</u>

VERKAUF

HAUS A	Etz	Büro Laden	252 m2	780000
1. OG	w	4.5 ZW	141 m2	525000
1. OG	m	3.5 ZW	71 m2	300000
1. OG	e	4.8 ZW	141 m2	500000
2. OG	w	4.5 ZW	141 m2	550000
2. OG	m	2.5 ZW	71 m2	325000
2. OG	e	4.5 ZW	141 m2	500000
EG	w	3.5 ZW	118 m2	580000
EG	m	3.5 ZW	118 m2	550000
				<u>4805000.00</u>
HAUS B	EG	Büro Laden	181 m2	550000
1. OG	n	4.5 ZW	141 m2	525000
1. OG	m	2.5 ZW	71 m2	300000
1. OG	e	4.5 ZW	141 m2	500000
2. OG	n	4.5 ZW	141 m2	550000
2. OG	m	2.5 ZW	71 m2	325000
2. OG	e	4.5 ZW	141 m2	525000
EG	n	3.5 ZW	118 m2	580000
EG	e	3.5 ZW	118 m2	550000
				<u>4405000.00</u>
HAUS C	UG	3.5 ZW	107 m2	170000
EG	0.5 ZW	174 m2	575000	
1. OG	8.5 ZW	174 m2	585000	
2. OG	6.5 ZW	174 m2	615000	
OG	3.5 ZW	118 m2	580000	
				<u>2735000.00</u>
HAUS D	wie Haus C			<u>2735000.00</u>
HAUS E	wie Haus C			<u>2735000.00</u>
HAUS F	wie Haus C			<u>2735000.00</u>
HAUS G	wie Haus C			<u>2735000.00</u>
				<u>2735000.00</u>
Einzelhandl.	Abmischplatz	82 *	30000	1980000.00
Total möglicher Verkaufserlöse:				<u><u>26845000.00</u></u>

8

8

4

5

5

5

5

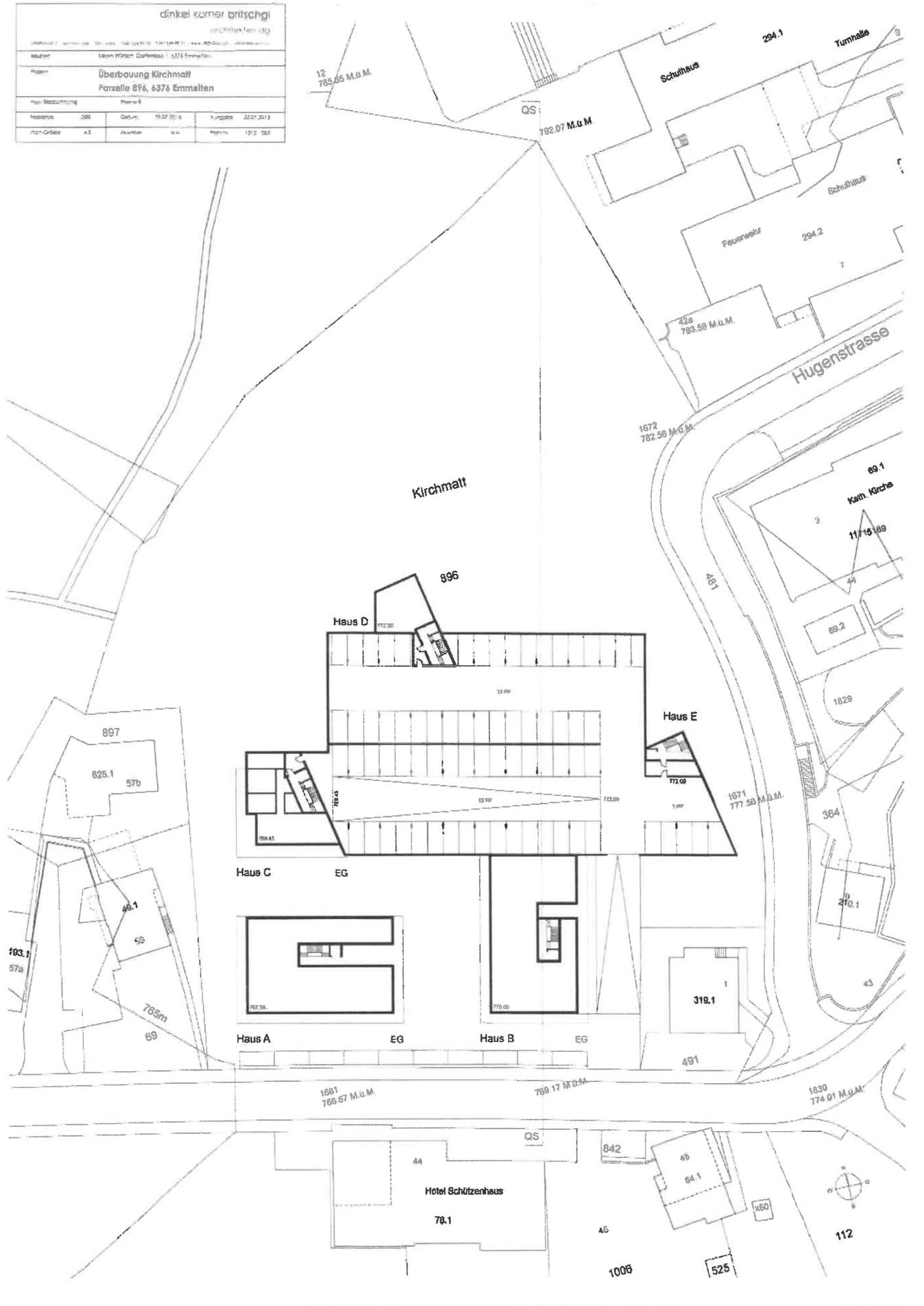
4A

21

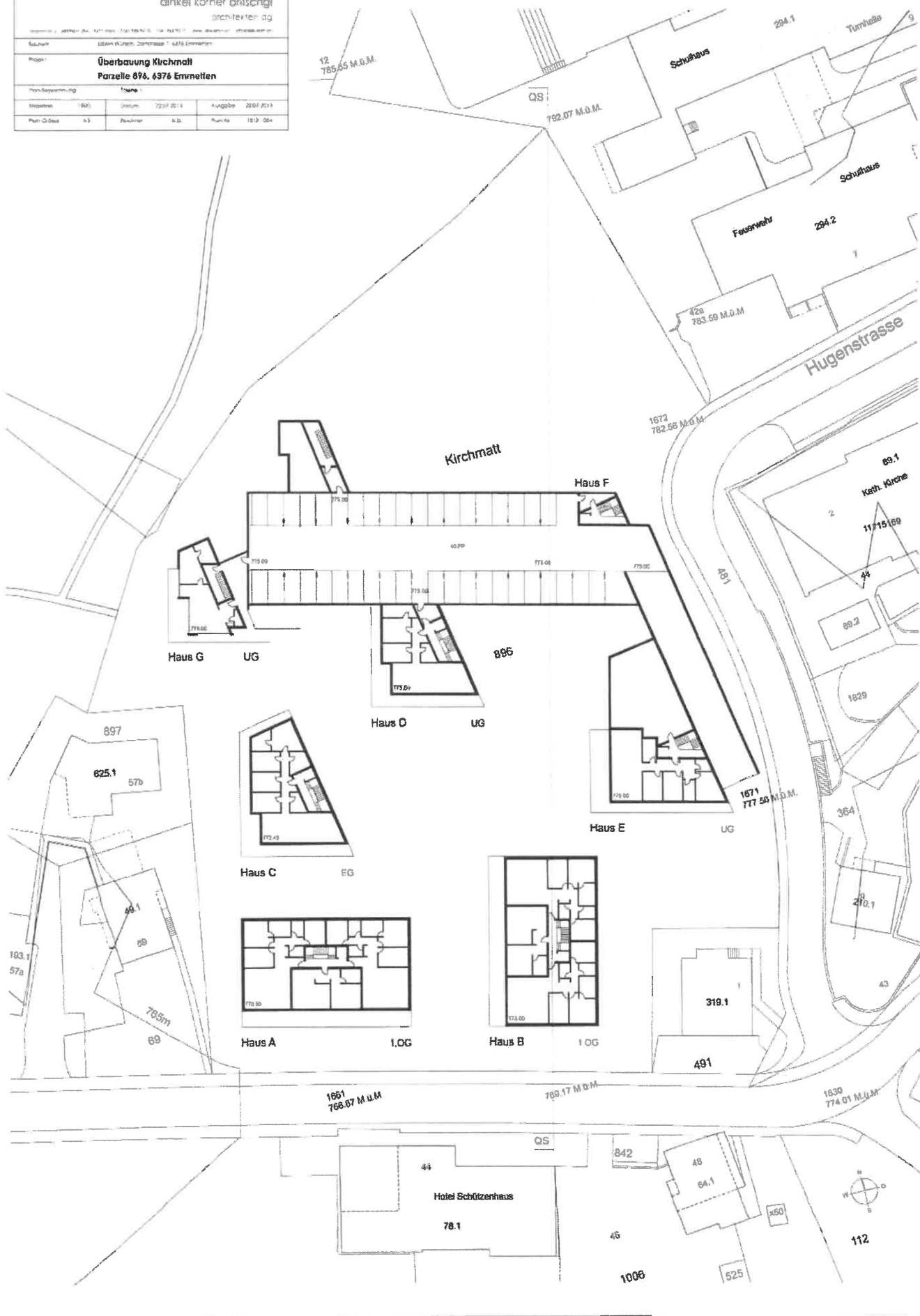
8

64

dinkel kornr britschgi architekten ag			
Lehrstrasse 11, 8001 Zürich, Tel. 043 25 11 11, Fax 043 25 11 12, www.dinkelkornrbritschgi.ch			
Auftraggeber: Leoni Wipac Zuffenau, 4374 Emmetten			
Projekt: Überbauung Kirchmat Parzelle 896, 4374 Emmetten			
Plan-Bezeichnung: Phase A			
Maassstab	300	Datum	19.07.2013
Ausgabe		Ausgabe	22.07.2013
Plan-Größe	A3	Blattzahl	13
Projekt-Nr.		Blatt-Nr.	13/2



dinkel körner brüschgl architekten ag			
Kaufhaus 120m Kürenli, Dorfstrasse 1, 4976 Emmetten			
Projekt Überbauung Kirchmatt Parzelle 896, 4976 Emmetten			
Plan-Segmente			
Blatt	Blatt	Blatt	Blatt
1/01	2/01	3/01	4/01
1/01	2/01	3/01	4/01
1/01	2/01	3/01	4/01



dinkel kornel brischgi			
architekten ag			
Seuchen 6500 Wülch, 52330000 4376 binnelien			
Projekt			
Überbauung Kirchmatt			
Parzelle 876, 6376 Emmaten			
Post-Bearbeitung	Seite 2		
Maassstab	1:500	Datum	23.07.2018
Plan-Übersicht	5.3	Zeichner	BS
		Plan-Nr.	112-028



dinkel kornel brütschi			
architekten agz			
<small>vermittlung: saarfallstr. 101/101a 4100 aarau telefon: 041 81 74 11 11 fax: 041 81 74 11 12 www.dinkel-kornel-bruetschi.ch</small>			
<small>baufirmen: kornel kornel bauprojekt gmbh emmenen saarfallstr. 101/101a 4100 aarau telefon: 041 81 74 11 11</small>			
Überbauung Kirchmatt			
Parzelle 896, 8376 Emmetten			
Haus I			
Modulnr.	1-200	Datum	22.07.2012
Ausgabe		Ausgabe	22.07.2012
Plan-Zustand	A1	Zeichner	0 b
Plan-Nr.		Blatt-Nr.	1/12-109



dinkel kornet brütschgi architekten ag			
Sternstrasse 10, 8002 Zürich, Tel. 043 25 11 11, Fax 043 25 11 12, www.dinkelkornetbrutschgi.ch			
Architekt: Edwin Huber, Dorfstrasse 1, 4374 Emmetten			
Projekt: Überbauung Kirchmatt Parzelle 896, 6376 Emmetten			
Projektbearbeitung: Huber			
Massstab:	300	Datum:	25.07.2018
Plan-Zustand:	4.3	Zeichner:	s.p.
		Plan-Nr.:	1219.001



ARRONDIERUNG MACHBARKEITSSTUDIE

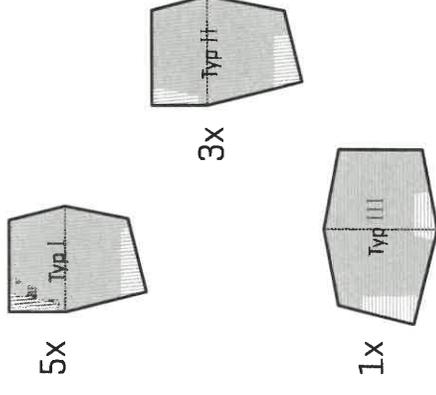
Kirchmatte | 6376 Emmetten | Parzelle 896
Grundeigentümer & Bauherrschaft: Edwin Würsch



AUSGANGSLAGE

Parzellenfläche	AZ	Geschossfläche
Gesamtparzelle: 10182.00 m ²		
Teil Landwirtschaftszone:		
1491.00 m ²	--	0 m ²
3048.94 m ²	0.60	1829.36 m ²
5642.10 m ²	0.45	2598.95 m ²
Total mögliche Geschossfläche 4368.31 m ²		
Bonus +20 %		
Total mögliche Geschossfläche inkl. Bonus 5241.97 m²		

Folgende zonengerechte Gebäudevolumen entsprechen mit drei Vollgeschossen der total möglichen Geschossfläche:



Ziele:

- ▶ optimale Aus-/Nutzung der Parzelle
- ▶ kompakte Bebauung mit ideal gelegenen Freiflächen
- ▶ optimale Anordnung der Parkierung in angemessener Grösse
- ▶ effiziente Erschliessung ober- und unterirdisch
- ▶ zentrale Aufenthalts- und Spielflächen
- ▶ angemessene Gebäudevolumen
- ▶ Einbezug Feuerwehrezufahrt
- ▶ bestmögliche Ausrichtung/Besonnung
- ▶ Wohnungsmix

ARRONDIERUNG VARIANTE A

Parzelle- und Zonenfläche

Gesamtparzelle: 10'182m²

Bauzonen: 8'699m²

Nichtbauzone: 1'483m²

Auswertung

- ▶ Freiflächen nur suboptimal möglich
- ▶ optimale Ausrichtung nur teilweise möglich
- ▶ teilweise geringe Gebäudeabstände



Bauzone



Situation 1:1000

Situation 1:1000

- Erschließung intern, Besucherparkplätze
- Erschließung Fußweg
- Einfahrt Tiefgaragen
- Feuerwehrtzufahrt
- Aufenthalts- / Spielfläche unterirdische Parkierung

ARRONDIERUNG VARIANTE B

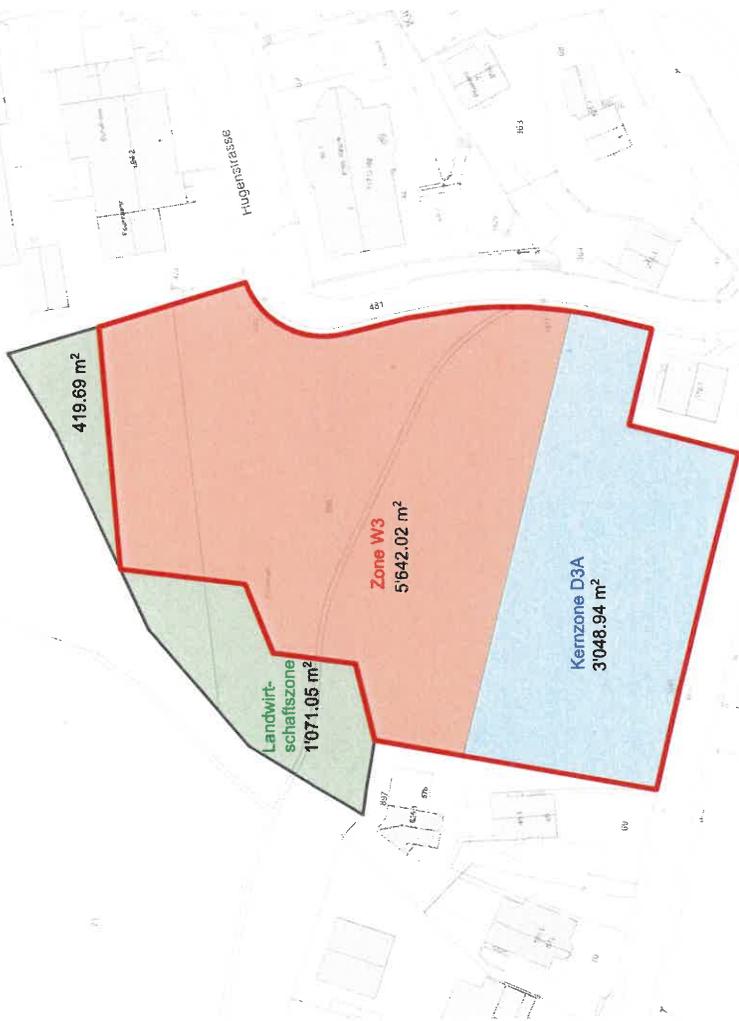
Parzelle- und Zonenfläche

Gesamtparzelle:	10'182m ²
Bauzonen:	8'691m ²
Nichtbauzone:	1'491m ²

FAVORIT

Auswertung

- ▶ optimale Aus-/Nutzung der Parzelle
- ▶ kompakte Bebauung mit optimal gelegenen Freiflächen
- ▶ optimale Anordnung der Parkierung
- ▶ effiziente Erschliessung ober- und unterirdisch
- ▶ zentrale Aufenthalts- und Spielflächen
- ▶ kurze und ideale Feuerwehrezufahrt
- ▶ ideale Ausrichtung/Besonnung



ARRONDIERUNG VARIANTE C

Parzelle- und Zonenfläche

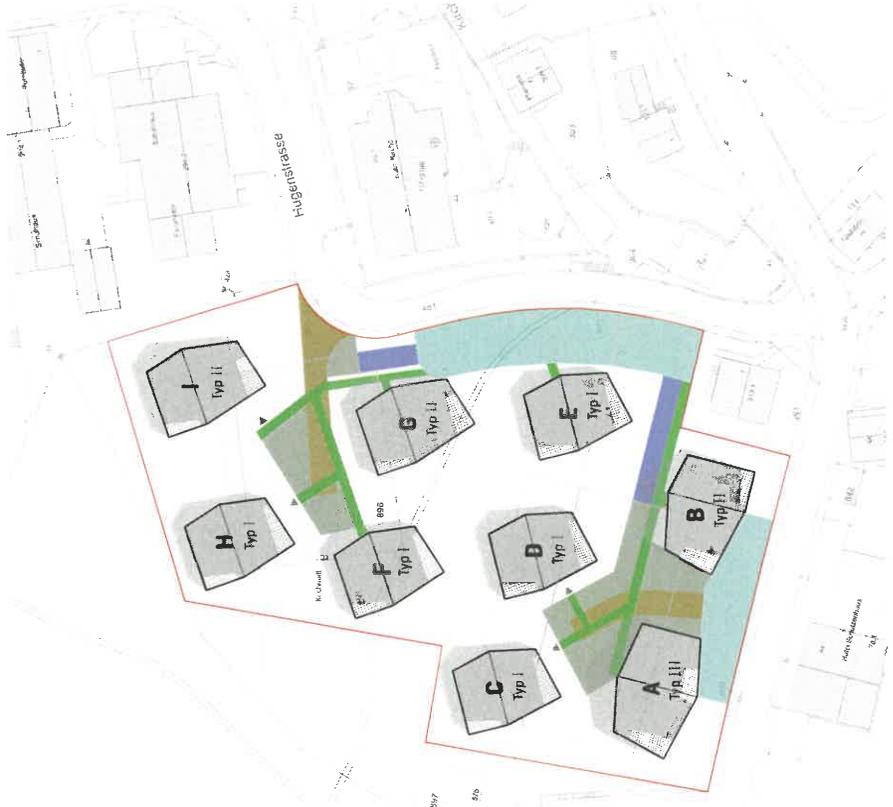
Gesamtparzelle: 10'182m²

Bauzonen: 8'842m²

Nichtbauzone: 1'340m²

Auswertung

- ▶ kompakte Bebauung mit optimal gelegenen Freiflächen
- ▶ optimale Anordnung der Parkierung
- ▶ effiziente Erschliessung ober- und unterirdisch
- ▶ zentrale Aufenthalts- und Spielflächen
- ▶ kurze und ideale Feuerwehrezufahrt
- ▶ ideale Ausrichtung/Besonnung
- ▶ teilweise geringe Gebäudeabstände



Situation 1:1000

- Erschliessung intern, Besucherparkplätze
- Erschliessung Fussweg
- Einfahrt Tiefgaragen
- Feuerwehrezufahrt
- Aufenthalts- / Spielfläche
- unterirdische Parkierung



Bauzone



Situation 1:1000

KONTUR

ARCHITEKTEN

DIVERSES - Orientierungen

Edwin Würsch, Dorfstrasse 1, 6376 Emmetten – Beurteilung Arrondierung und Machbarkeitsstudie, Parzelle Nr. 896, Kirchmatt

Kommissionsmitglied Edwin Würsch tritt gemäss Art. 22 Ziff. 1 des Gesetzes für die kantonalen und kommunalen Behörden (Behördengesetz) in den Ausstand.

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 896, Herr Edwin Würsch hat die Absicht, sein Grundstück zu überbauen. In einer Machbarkeitsstudie, welche vom Architekturbüro Kontur Architekten erarbeitet wurde, wird in vier verschiedenen Varianten aufgezeigt, was auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Um eine optimale Überbauung bezüglich Städtebau, Erschliessung und Freiraum zu erreichen, wurde in drei Varianten eine Arrondierung vorgenommen.

In diesem Bericht werden die vorhandenen raumplanerischen Grundlagen erläutert, welche die Parzelle Nr. 896 betreffen. Die vier Varianten werden bezüglich den Themenbereichen Städtebau, Erschliessung, Freiraum und raumplanerische Feststellungen beurteilt. Abschliessend wird eine Empfehlung für das weitere Vorgehen abgegeben

Eine Fläche von 3'049 m² der Parzelle Nr. 896 gehören der Dorfzone D3A an. Die restliche Fläche, 5'642 m², sind der Wohnzone W3 zugeordnet.

Kulturobjekte

In unmittelbarer Nähe zur Parzelle Nr. 896 gibt es Kulturobjekte, die entweder kantonal geschützt oder kommunal schützenswert sind.

Kantonal geschützt sind die Pfarrkirche St. Jakob und Theresia sowie das Pfarrhaus und Pfarrhelferhaus, welche sich östlich der Parzelle Nr. 896 befinden.

Kommunal schützenswert ist die Totenkapelle, welche sich ebenfalls östlich der Parzelle Nr. 896 befindet. Weiter ist das Wohnhaus Kirchmatt (Dorfstrasse 59) schützenswert. Dieses Wohnhaus steht westlich der Parzelle Nr. 896.

Verkehrslärm

Der südliche Bereich der Parzelle Nr. 896 ist entlang der Dorfstrasse als lärmbelastet ausgeschieden. Das PBG macht folgende Aussagen dazu:

Verkehrsrichtplan

Die Parzelle Nr. 896 wird über die Dorfstrasse bzw. Hugenstrasse erschlossen. Gemäss dem Verkehrsrichtplan sind für die Parzelle Nr. 896 zwei neue Erschliessungsrichtungen ausgeschieden, zum einen von der Dorfstrasse in Richtung Norden und zum anderen von der Hugenstrasse in Richtung Westen.

Fusswegplan

Über die Parzelle Nr. 896 ist in Ost-West-Richtung ein Fussweg vorgesehen. Dieser Fussweg soll das Gebiet Kirchmatt mit dem Quartier Gumprecht verbinden.

Erwägungen

Leider fehlen für die Beurteilung dieser Arrondierung und Machbarkeitsstudie wichtige Konzeptausagen. So konnte z.B. keine Beurteilung über die Gestaltung der Gebäude und über den Freiraum bzw. wie der Freiraum der Erdgeschosswohnungen organisiert ist, gemacht werden.

Durch alle vier Bebauungsvarianten wird die maximal mögliche Ausnützung ausgeschöpft und somit haushälterisch mit dem Boden umgegangen.

Städtebaulich gesehen kann keine Variante als Favorit angesehen werden. Entlang der Dorfstrasse eignen sich am besten jeweils die zwei Gebäudevolumen der Varianten A, B und C. Wenn die Hauptfassaden der Gebäude parallel zu den Strassen ausgerichtet sind, wird der Strassenraum optimal gefasst. Gemäss dem Studienauftrag „Dorfentwicklung Emmetten“ ist im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 896 entlang der Dorfstrasse ein Eingangstor angedacht, welches als Kammer wahrgenommen werden soll. Eine Stellung der Gebäude parallel zur Dorfstrasse mit einem minimalen Strassenabstand von sechs Metern ist deshalb anzustreben. Westlich der Hugenstrasse eignen sich am besten die zwei Baukörper der Variante 0, so wird auch dieser Strassenraum optimal gefasst. Die Ausrichtung der Gebäude C und D der Variante 0 könnte übernommen werden. Bei den Gebäuden F, G und I der Variante 0 wäre es wünschenswert, wenn sie dieselbe Ausrichtung wie die Gebäude C, D, und H der Variante 0 hätten. So könnte man sagen, dass sich die Gebäude bezüglich ihrer Ausrichtung (Giebelrichtung) der geschützten Kirche und dem Schulhaus orientieren. Weiter ergebe diese Stellung der Gebäude einen ansprechenden Siedlungsrand.

Erschliessungstechnisch kann die Variante 0 als Favorit angesehen werden. Die Anordnung der Besucherparkplätze muss aber aufgrund der empfohlenen Steilung der Gebäude entlang der Dorfstrasse neu angedacht werden. Eine Möglichkeit wäre, einen Teil der Besucherparkplätze an den Anfang der Tiefgarage zu integrieren. Es wird in jedem Fall die frühzeitige Einbindung eines Verkehrsplaners empfohlen, spätestens jedoch bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Eine zentrale Erschliessung der Fusswege zu den Hauszugängen wie bei der Variante 0 ist wünschenswert. Die Fusswegverbindung gemäss dem Fusswegplan sollte ohne grössere Probleme in die Überbauung integriert werden können.

Ebenfalls bezüglich des Freiraums wird die Weiterentwicklung der Variante 0 empfohlen. Ein grosser Aufenthaltsbereich in einer Siedlung dieses Ausmasses ist besser als zwei oder drei kleinere Aufenthaltsbereiche.

Eine Arrondierung ist nicht notwendig. Mit dem jetzigen Grenzverlauf kann eine Überbauung mit grosser Qualität erstellt werden, ohne dass eine Anpassung notwendig ist. Weiter würde je nach Arrondierung ein zukünftiger Ausbau der Schulanlagen verunmöglicht.

Eine Arrondierung hätte zwingend eine Teilrevision der Nutzungsplanung zur Folge. Bis ins Jahr 2018 werden die Gemeinden aufgefordert, eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu vollziehen und so die Vorgaben vom Bund bzw. Kanton umzusetzen. Die Gemeinde Emmetten hat bereits mit der Gesamtrevision gestartet und so macht es wenig Sinn, parallel und zu den alten Gesetzgebungen eine Teilrevision durchzuführen. Gemäss der Gemeinde Emmetten wird nur eine Teilrevision bis ins Jahr 2018 durchgeführt, wenn sie im öffentlichen Interesse steht. Dies ist bei dieser gewünschten Teilrevision nicht der Fall. Weiter ist unklar, ob der Kanton aufgrund der Gesamtrevision eine Teilrevision

überhaupt genehmigen würde. Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes wird der Vollständigkeit halber auf Art. 177 Absatz 3 PBG hingewiesen:

3 Vor der Erteilung einer Baubewilligung in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan ist dieser an das neue Recht anzupassen, wenn dessen verbindlicher Inhalt durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Ausgenommen sind Bauvorhaben in Gebieten mit teilweise umgesetztem Sondernutzungsplan; diese können bis spätestens 31. Dezember 2018 nach dem bisherigen Recht bewilligt werden. Verständigen sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht, gelten Art. 41 Abs. 1 und 2 sinngemäss.

Beschluss der Bau-, Gewässerschutz- und Wasserkommission:

Der ausgearbeiteten Beurteilung und Machbarkeitsstudie wird zugestimmt und dem Gemeinderat zur Verabschiedung zugestellt.

Gemeinde Emmetten



KIRCHMATT PARZELLE 896

Beurteilung Arrondierung und Machbarkeitsstudie

Oktober 2015



Auftrag
Machbarkeitsstudie Parz. 896

Beurteilung Arrondierung und Machbar-

Auftraggeber
Auftragnehmer

Gemeinde Emmetten
AM-PLAN GMBH, Bürgerheimstrasse 7, 6374 Buochs
Tel. 041 620 77 88 Fax 041620 84 58
am-plan@am-plan.ch

Inhalt

1	Ausgangslage	2
2	Raumplanerische Grundlagen	3
2.1	Nutzungsplanung	3
2.2	Kulturobjekte	4
2.3	Verkehrslärm	5
2.4	Verkehrsrichtplan	6
2.5	Fusswegplan	7
2.6	Siedlungsleitbild	7
3	Beurteilung Machbarkeitsstudie	8
3.1	Variante 0 bestehende Zonengliederung	8
3.2	Arrondierung Variante A	9
3.3	Arrondierung Variante B	10
3.4	Arrondierung Variante C	11
4	Fazit	12

1 Ausgangslage

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 896, Herr Edwin Würsch, hat die Absicht, sein Grundstück zu überbauen. In einer Machbarkeitsstudie, welche vom Architekturbüro „Kontur Architekten“ erarbeitet wurde, wird in vier verschiedenen Varianten aufgezeigt, was auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Um eine optimale Überbauung bezüglich Städtebau, Erschliessung und Freiraum zu erreichen, wurde in drei Varianten eine Arrondierung vorgenommen.

In diesem Bericht werden die vorhandenen raumplanerischen Grundlagen erläutert, welche die Parzelle Nr. 896 betreffen. Die vier Varianten werden bezüglich den Themenbereichen Städtebau, Erschliessung, Freiraum und raumplanerische Feststellungen beurteilt. Abschliessend wird eine Empfehlung für das weitere Vorgehen abgegeben.

2 Raumplanerische Grundlagen

2.1 Nutzungsplanung

Eine Fläche von 3'049 m² der Parzelle Nr. 896 gehören der Dorfzone D3A an. Die restliche Fläche, 5'642 m², sind der Wohnzone W3 zugeordnet. Das BZR macht folgende Vorschriften zu den Zonen:

Art. 6 Dorfzone D3A

¹ Die Dorfzone D3A ist für die Erhaltung und die ortsbildgerechte Ergänzung des Dorfkerns bestimmt.

² Es sind öffentliche Bauten, Wohnbauten, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie sich mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns, Zentrums oder Dorfes vereinbaren lassen.

³ Für Ersatzbauten entlang der Kantonsstrasse ist die jeweilige Stellung der Bauten in Bezug auf den Strassenraum im Grundsatz verbindlich.

⁴ Neubauten entlang der Kantonsstrasse sind mit ihrer Hauptfassade gegen die Strasse zu richten.

⁵ Gestattet sind:

Bauweise: offen

Vollgeschosszahl: 3

Gebäudelänge: 28 m, Ausnahmen für Restaurant, Hotel und Gewerbe können vom Gemeinderat gestattet werden.

Gebäudetiefe: 14 m, Ausnahmen für Restaurant, Hotel und Gewerbe können vom Gemeinderat gestattet werden.

Ausnutzungsziffer: 0.6 für Neubauten mit reiner Wohnnutzung. Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung (inkl. Dienstleistungen) legt der Gemeinderat die Ausnutzungsziffer im Rahmen eines Vorentscheides fest. Die AZ darf total 0,8 nicht überschreiten.

⁶ Dächer sind gleich geneigt und mit allseitigem Dachvorsprung auszubilden. Der Dachvorsprung beträgt mindestens 80 cm und wird ab der Fassadenflucht des Erdgeschosses gemessen. Attikaartige Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

⁷ Es sind nur Firstlukamen zulässig.

⁸ Sockelgeschosse sind in Mauerwerk, in Beton oder verputzt auszuführen. An den Fassaden und Dächern sind nur ortsübliche Materialien zu verwenden.

Art. 9 Wohnzonen W3

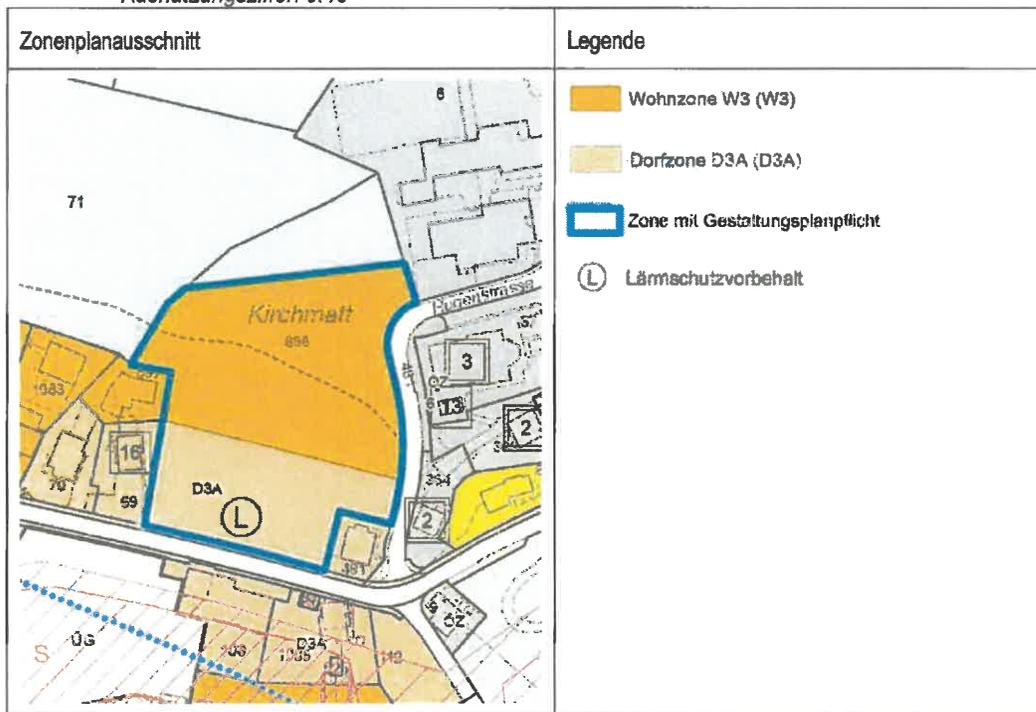
¹ Die Wohnzonen W3, W2A, W2B und W2C sind für Wohnbauten bestimmt.

² Nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet, sofern sie den Bestimmungen von Art. 164 Baugesetz genügen. Reine Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude sind nicht zulässig.

³ Gestattet sind:

Bauweise: offen

Vollgeschosszahl: 3
Ausnutzungsziffer: 0.45



2.2 Kulturobjekte

In unmittelbarer Nähe zur Parzelle Nr. 896 gibt es Kulturobjekte, die entweder kantonal geschützt oder kommunal schützenswert sind.

Kantonal geschützt sind die Pfarrkirche St. Jakob und Theresia sowie das Pfarrhaus und Pfarrhelferhaus, welche sich östlich der Parzelle Nr. 896 befinden.

Kommunal schützenswert ist die Totenkapelle, welche sich ebenfalls östlich der Parzelle Nr. 896 befindet. Weiter ist das Wohnhaus Kirchmatt (Dorfstrasse 59) schützenswert. Dieses Wohnhaus steht westlich der Parzelle Nr. 896.

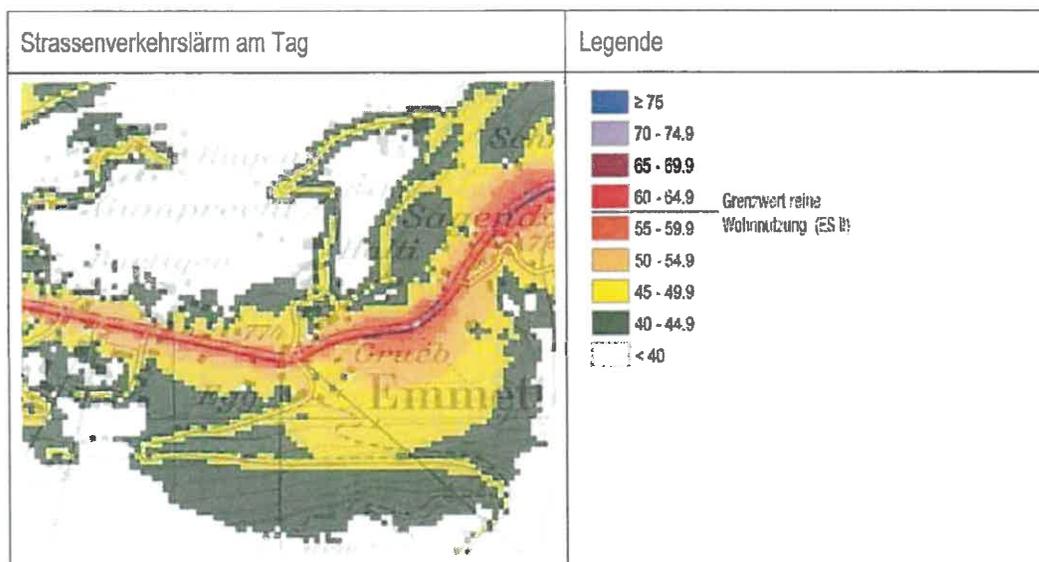
2.3 Verkehrslärm

Der südliche Bereich der Parzelle Nr. 896 ist entlang der Dorfstrasse als lärmbelastet aus-
geschieden. Das PBG macht folgende Aussagen dazu:

Vorbehalte betreffend Lärmschutz; Anhang III

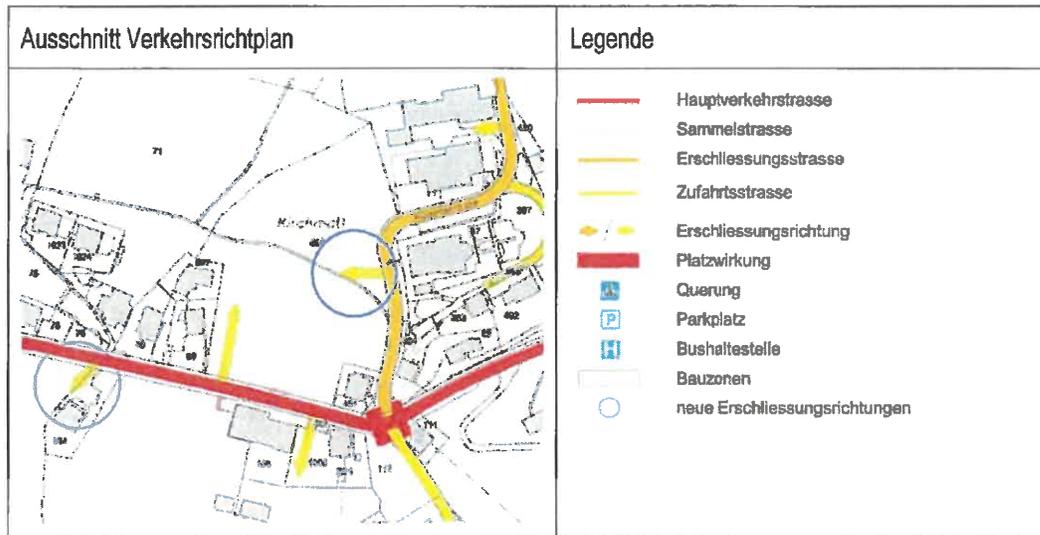
*Die im Zonenplan mit L bezeichneten, nach Inkraftsetzung der Lärmschutzverordnung einge-
zonten und/oder erschlossenen Gebiete gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzge-
setzgebung. Spätestens im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens bzw. der einzelnen Bau-
bewilligungsverfahren ist schlüssig aufzuzeigen, dass der Planungswert (basierend auf den
Lärmverhältnissen bei der Einzonung) eingehalten werden kann. Von Seiten des Grundeigen-
tümers und möglicher Bauinteressenten ist zur Kenntnis zu nehmen, dass die Einhaltung des
Planungswertes unter Umständen sehr weitreichende, immissionsseitige Massnahmen gestal-
terischer und/oder baulicher Art notwendig macht.*

Die Dorfzone D3A liegt in der Empfindlichkeitsstufe III. Der Planungswert am Tag, welcher nicht
überschritten werden darf, liegt bei 60 db(A). Gemäss dem Strassenverkehrskataster des Bun-
des wird der Planungswert am Tag auf der ganzen Parzelle 896 eingehalten.



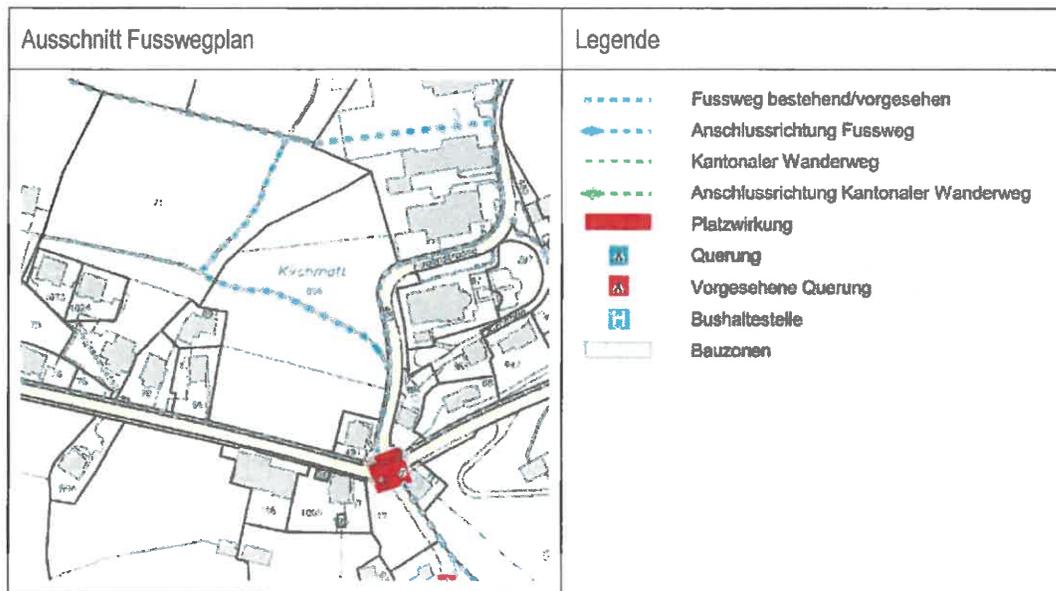
2.4 Verkehrsrichtplan

Die Parzelle Nr. 896 wird über die Dorfstrasse bzw. Hugenstrasse erschlossen. Gemäss dem Verkehrsrichtplan sind für die Parzelle Nr. 896 zwei neue Erschliessungsrichtungen ausgeschieden, zum einen von der Dorfstrasse in Richtung Norden und zum anderen von der Hugenstrasse in Richtung Westen.



2.5 Fusswegplan

Über die Parzelle Nr. 896 ist in Ost-West-Richtung ein Fussweg vorgesehen. Dieser Fussweg soll das Gebiet Kirchmatt mit dem Quartier Gumprecht verbinden.



2.6 Siedlungsleitbild

Im Siedlungsleitbild ist der südliche Bereich der Parzelle als Mischgebiet Wohnen/Arbeiten ausgeschieden, der nördliche Bereich als reines Wohngebiet.

3 Beurteilung Machbarkeitsstudie

3.1 Variante 0 bestehende Zonengliederung

3.1.1 Städtebau

In dieser Variante sind neun Gebäudevolumen angedacht, welche allesamt als Ost-West-Typen wahrgenommen werden. Aufgrund der schmalseitigen Ausrichtung der Gebäude zur Dorfstrasse wird der Strassenraum nicht gefasst. Gemäss Art. 6 Absatz 4 BZR muss die Hauptfassade der Gebäude der Strasse zugerichtet sein. Hingegen wird der Strassenraum der Hugenstrasse durch die Gebäudestellung gut gefasst.

Auf die kantonal geschützte Pfarrkirche St. Jakob und Theresia wurde mit der Stellung des Gebäudes H zufriedenstellend eingegangen. Die Ausrichtung des Giebels ist in etwa gleich wie jene der Kirche.

Die Gebäude F, G und I hingegen wirken in ihrer Ausrichtung verloren. Es ist nicht erkennbar, an was sie ausgerichtet bzw. an was sie sich orientieren.

3.1.2 Erschliessung

Es ist positiv zu werten, dass für die ganze Überbauung nur eine Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr angedacht ist. Der Standort für die Einfahrt zur Tiefgarage ist nachvollziehbar. Es ist positiv, den Verkehr so früh wie möglich von der Strasse zu nehmen und so nicht noch die Wohngebiete im westlichen Bereich zusätzlich zu belasten. Es ist jedoch zu beachten, dass die Einfahrt zur Tiefgarage optimal in die Siedlung integriert wird. Einen „Schlauch“ einer Tiefgarageneinfahrt stört das Siedlungsbild.

Der Standort für die Besucherparkplätze ist für die ganze Überbauung zu dominant. Das Tor zur Siedlung wird so von abgestellten Autos geprägt. Die Parkplätze westlich der Parzelle 491 anzuordnen oder sogar in die Tiefgarage zu integrieren, sollte geprüft werden.

Innerhalb der Überbauung ist das Fusswegnetz ausreichend. Jedoch genügt der Anschluss an die umliegenden Gebiete nicht. Möchte man von der Siedlung in Richtung Nordosten zum Schulhaus gelangen, fehlt eine Fusswegverbindung. Weiter wurde nicht auf die vorgesehene Fusswegverbindung gemäss dem Fusswegplan Rücksicht genommen. Eine Verbindung, wie sie im Fusswegplan vorgesehen ist, sollte in die Überbauung integriert werden.

3.1.3 Freiraum

Der geographisch konzentrierte Aufenthaltsbereich ist positiv. Durch die Lage im nördlichen Bereich der Parzelle ist er vom motorisierten Individualverkehr ferngehalten und stellt so keine Gefahr für spielende Kinder dar. Weiter ist positiv festzuhalten, dass über den Aufenthaltsbereich sechs Wohnhäuser mittels Fusswegen erschlossen sind. So wird eine gewisse Grundbelebung sichergestellt. Wie die restlichen Freiräume bezüglich Öffentlichkeitsgrad (Privat oder halböffentlich) angedacht sind, kann den zur Verfügung stehenden Unterlagen leider nicht entnommen werden.

3.1.4 Raumplanerische Feststellungen

Der Abschluss im Norden gegenüber der Landwirtschaftszone ist nicht optimal, weil die Stellungen der Gebäude keinen abschliessenden Siedlungsrand ergeben.

3.2 Arrondierung Variante A

3.2.1 Städtebau

Bei dieser Variante sind ebenfalls neun Baukörper angedacht, welche aber nicht allesamt gleich ausgerichtet sind. Die Gebäude A und B sind mit ihrer Hauptfassade parallel zur Dorfstrasse ausgerichtet und fassen somit den Strassenraum optimal. Die Baukörper C bis I sind so ausgerichtet, dass sie von der Besonnung her optimal sind. Aufgrund dieser Ausrichtung wird wenig Bezug auf die umliegenden Gebäude genommen.

3.2.2 Erschliessung

Bei dieser Variante sind zwei separate Tiefgaragen vorgesehen. Der Standort der Einfahrt für die Tiefgarage im südlichen Bereich der Überbauung ist wie bei der Variante 0 nachvollziehbar. Hingegen ist der Standort für die Einfahrt zur Tiefgarage im nördlichen Bereich suboptimal. Gemäss dem Plan ist eine einspurige Tiefgarageneinfahrt geplant, was bedingt, dass die Ein- und Ausfahrt über ein Lichtsignal geregelt werden muss. Weil vor der Tiefgarageneinfahrt kein Platz für wartende Autos vorgesehen ist, kann dies folglich zu Rückstau auf der Hugenstrasse führen. Weiter ist eine Tiefgarageneinfahrt an diesem Standort bezüglich der Topografie nicht optimal. Aufgrund des abfallenden Terrains gibt es entweder eine steile und lange Tiefgarageneinfahrt oder das Terrain muss aufgeschüttet werden.

Die Anordnung der Besucherparkplätze senkrecht zur Hugenstrasse ist aus zwei Gründen problematisch. Zum einen müssen die Autos beim Verlassen der Parkplätze rückwärts auf die Hugenstrasse hinausfahren, was zu gefährlichen Situationen führen kann. Zum anderen muss beim Rückwärts hinausfahren das Trottoir überfahren werden, welches zum Schulhaus führt. Dieses Trottoir stellt für die Schüler die einzige Verbindung zum Schulhaus dar und wird dementsprechend oft benutzt. Gefährliche Situationen zwischen manövrierenden Autos und den Fussgängern wären kaum vermeidbar.

Das interne Fusswegnetz ist ungenügend. Um vom Haus B zum Haus H zu gelangen, muss man über die Hugenstrasse laufen und so einen unnötigen Umweg in Kauf nehmen. Ein ausreichendes internes Fusswegnetz sollte bei dieser Überbauung eingeplant werden.

Ebenfalls wurde in dieser Variante die vorgesehene Fusswegverbindung des Fusswegsplans nicht berücksichtigt.

3.2.3 Freiraum

Insgesamt wurden drei verschiedene Aufenthaltsbereiche ausgeschieden, wobei deren Anordnungen und Form nicht optimal sind. So werden die Restflächen zwischen den Baukörpern als Aufenthaltsbereiche ausgeschieden und genügen so den Anforderungen einer solchen Siedlung nicht.

3.2.4 Raumplanerische Überlegungen

Damit die Überbauung in dieser Form realisiert werden könnte, ist eine Arrondierung notwendig. Durch den Vorschlag für die Grenzumlegung ergeben sich für die Gesuchsteller nur minimale Veränderungen bezüglich der Möglichkeiten einer Bebauung. Der Nutzen kommt mit dem Vorschlag der Bebauungsvariante A nicht genügend zum Vorschein.

Diese Arrondierung hätte zwingend eine Teilrevision der Nutzungsplanung zur Folge.

3.3 Arrondierung Variante B

3.3.1 Städtebau

Auch bei dieser Variante sind neun Baukörper angedacht. Wie bei der Variante A sind die Gebäude A und B mit ihrer Hauptfassade parallel zur Dorfstrasse ausgerichtet. Die Baukörper C bis I sind allesamt gleich ausgerichtet und von der Besonnung her optimal. Die Ausrichtung der Giebel orientiert sich an jenem der Kirche und jenen der Schulhausanlagen.

3.3.2 Erschliessung

Es sind zwei separate Tiefgaragen vorgesehen, wobei die Erschliessung bei beiden Tiefgaragen über die Hugenstrasse erfolgt. Die Einfahrt der südlichen Tiefgarage scheint unproblematisch. Es ist jedoch zu beachten, dass vor der Tiefgarageneinfahrt genügend Warteraum für die Autos ausgeschieden wird, weil die Einfahrt in einem Einbahnsystem betrieben wird.

Die nördliche Tiefgarage stellt die gleichen Probleme dar, wie sie bereits bei der Variante A erläutert wurden.

Auch betreffend den Besucherparkplätzen entlang der Hugenstrasse kann auf die Variante A verwiesen werden. Die gleiche Problematik bezüglich der Besucherparkplätze gibt es bei dieser Variante entlang der Dorfstrasse. Auch hier kann es zu gefährlichen Situationen zwischen den Autos und den Fussgängern kommen.

Das Fusswegnetz innerhalb der Siedlung ist ebenfalls ungenügend. Verbindungen zwischen Gebäuden fehlen, was mühsame Umwege zur Folge hat. Der vorgesehene Fussweg im Fusswegplan wurde auch bei dieser Variante nicht berücksichtigt.

3.3.3 Freiraum

Es werden zwei Aufenthaltsflächen ausgeschieden, wobei diese räumlich getrennt sind. Es macht den Eindruck, dass die Aufenthaltsbereiche auf den Restflächen ausgeschieden wurden und nicht auf deren Funktionalität überprüft wurden.

3.3.4 Raumplanerische Überlegungen

Die vorgeschlagene Arrondierung ist in dieser Form für Aussenstehende nicht nachvollziehbar. Der neue Grenzverlauf mit den vielen Ecken und Kanten kann nicht als optimaler Siedlungsrand angesehen werden. Zudem weist der Bebauungsvorschlag mit diesem Grenzverlauf keine nennenswerte Vorteile im Vergleich zur Variante 0 auf.

Weiter wird mit dieser Arrondierung ein möglicher Ausbau der Schulanlagen in den nächsten Jahren verhindert. Ein Erweiterungsbau des Schulhauses ist nur noch im nördlichen Bereich der Gebäude H und I möglich.

Diese Arrondierung hätte zwingend eine Teilrevision der Nutzungsplanung zur Folge.

3.4 Arrondierung Variante C

3.4.1 Städtebau

Auch bei dieser Variante sind neun Gebäudekörper angedacht. Die Ausrichtung der Gebäudekörper ist gleich wie bei der Variante B. Ebenfalls bei der Anordnung der Gebäudekörper gibt es nur minimale Unterschiede zur Variante B. Deshalb muss auch bei dieser Variante festgehalten werden, dass kaum Bezug zu den umliegenden Bauten genommen wurde.

3.4.2 Erschliessung

Bezüglich der Erschliessung kann auf die Variante B verwiesen werden.

3.4.3 Freiraum

Bezüglich des Freiraums kann ebenfalls auf die Variante B verwiesen werden. Es sind nur minimale Unterschiede auszumachen.

3.4.4 Raumplanerische Überlegungen

Die vorgeschlagene Arrondierung ist nachvollziehbar. Ein klarer Siedlungsrand ist bei diesem Grenzverlauf möglich. Jedoch wird auch bei dieser Arrondierung ein zukünftiger Ausbau der Schulanlagen verunmöglicht.

Ebenfalls hätte diese Arrondierung zwingend eine Teilrevision der Nutzungsplanung zur Folge.

4 Fazit

Leider fehlen für die Beurteilung dieser Arrondierung und Machbarkeitsstudie wichtige Konzeptaussagen. So konnte z.B. keine Beurteilung über die Gestaltung der Gebäude und über den Freiraum bzw. wie der Freiraum der Erdgeschosswohnungen organisiert ist, gemacht werden.

Durch alle vier Bebauungsvarianten wird die maximal mögliche Ausnützung ausgeschöpft und somit haushälterisch mit dem Boden umgegangen.

Städtebaulich gesehen kann keine Variante als Favorit angesehen werden. Entlang der Dorfstrasse eignen sich am besten jeweils die zwei Gebäudevolumen der Varianten A, B und C. Wenn die Hauptfassaden der Gebäude parallel zu den Strassen ausgerichtet sind, wird der Strassenraum optimal gefasst. Gemäss dem Studienauftrag „Dorfentwicklung Emmetten“ ist im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 896 entlang der Dorfstrasse ein Eingangstor angedacht, welches als Kammer wahrgenommen werden soll. Eine Stellung der Gebäude parallel zur Dorfstrasse mit einem minimalen Strassenabstand von sechs Metern ist deshalb anzustreben. Westlich der Hugenstrasse eignen sich am besten die zwei Baukörper der Variante 0, so wird auch dieser Strassenraum optimal gefasst. Die Ausrichtung der Gebäude C und D der Variante 0 könnte übernommen werden. Bei den Gebäuden F, G und I der Variante 0 wäre es wünschenswert, wenn sie dieselbe Ausrichtung wie die Gebäude C, D, und H der Variante 0 hätten. So könnte man sagen, dass sich die Gebäude bezüglich ihrer Ausrichtung (Giebelrichtung) der geschützten Kirche und dem Schulhaus orientieren. Weiter ergebe diese Stellung der Gebäude einen ansprechenden Siedlungsrand.

Erschliessungstechnisch kann die Variante 0 als Favorit angesehen werden. Die Anordnung der Besucherparkplätze muss aber aufgrund der empfohlenen Stellung der Gebäude entlang der Dorfstrasse neu angedacht werden. Eine Möglichkeit wäre, einen Teil der Besucherparkplätze an den Anfang der Tiefgarage zu integrieren. Es wird in jedem Fall die frühzeitige Einbindung eines Verkehrsplaners empfohlen, spätestens jedoch bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Eine zentrale Erschliessung der Fusswege zu den Hauszugängen wie bei der Variante 0 ist wünschenswert. Die Fusswegverbindung gemäss dem Fusswegplan sollte ohne grössere Probleme in die Überbauung integriert werden können.

Ebenfalls bezüglich des Freiraums wird die Weiterentwicklung der Variante 0 empfohlen. Ein grosser Aufenthaltsbereich in einer Siedlung dieses Ausmasses ist besser als zwei oder drei kleinere Aufenthaltsbereiche.

Eine Arrondierung ist nicht notwendig. Mit dem jetzigen Grenzverlauf kann eine Überbauung mit grosser Qualität erstellt werden, ohne dass eine Anpassung notwendig ist. Weiter würde je nach Arrondierung ein zukünftiger Ausbau der Schulanlagen verunmöglicht.

Eine Arrondierung hätte zwingend eine Teilrevision der Nutzungsplanung zur Folge. Bis ins Jahr 2018 werden die Gemeinden aufgefordert, eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu vollziehen und so die Vorgaben vom Bund bzw. Kanton umzusetzen. Die Gemeinde Emmetten hat bereits mit der Gesamtrevision gestartet und so macht es wenig Sinn, parallel und zu den alten Gesetzgebungen eine Teilrevision durchzuführen. Gemäss der Gemeinde Emmetten wird nur eine Teilrevision bis ins Jahr 2018 durchgeführt, wenn sie im öffentlichen Interesse steht.

Dies ist bei dieser gewünschten Teilrevision nicht der Fall. Weiter ist unklar, ob der Kanton aufgrund der Gesamtrevision eine Teilrevision überhaupt genehmigen würde.

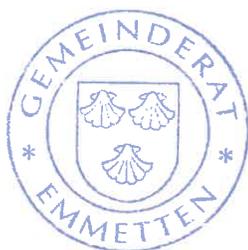
Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes wird der Vollständigkeit halber auf den Art. 177 Absatz 3 PBG hingewiesen:

3 Vor der Erteilung einer Baubewilligung in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan ist dieser an das neue Recht anzupassen, wenn dessen verbindlicher Inhalt durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Ausgenommen sind Bauvorhaben in Gebieten mit teilweise umgesetztem Sondernutzungsplan; diese können bis spätestens 31. Dezember 2018 nach dem bisherigen Recht bewilligt werden. Verständigen sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht, gelten Art. 41 Abs. 1 und 2 sinngemäss.

Emmetten, 29. Oktober 2015

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT EMMETTEN



Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Valentino Tramonti

Alois Vogler



KANTON
NIDWALDEN

BAUDIREKTION

AMT FÜR MOBILITÄT

Buochserstrasse 1, Postfach 1241, 6371 Stans
Telefon 041 618 72 02, www.nw.ch

CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241, AMO

Kontur Architekten AG
Sven Odermatt
Riedenmatt 2
PF 264
6371 Stans

EINGEGANGEN 23. Jan. 2017

Kurt Gander
Projektleiter
Telefon 041 618 72 06
kurt.gander@nw.ch
Stans, 12. Januar 2017

Emmetten. KH3 Dorfstrasse, Überbauung Kirchmatt, km 19.70, Parz. 896; Erschliessungsvarianten, Stellungnahme zur Voranfrage vom 18. November 2016; GemDat Nr. -

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. November 2016 haben Sie dem Amt für Mobilität (AMO) die Erschliessungsvarianten der Parzelle 896, Kirchmatt zur Stellungnahme zugestellt. Sie fragten die Grundlagen für die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes an und wünschten eine erste Beurteilung der Varianten 1 (blau) und 2 (rot) aus Sicht der Kantonsstrasse.

Ausgangslage

Zur Beurteilung wurden folgende Varianten der Ein-/Ausfahrt Parzelle 896 uns vorgelegt (Plan 1312-01 vom 18.11.2016):

- Variante 1 (blau): Erschliessung ab der Gemeindeparzelle 481 Hugenstrasse
- Variante 2 (rot): Erschliessung ab der KH3 Dorfstrasse
- Alternativ wurde eine mögliche Erschliessung der Parzelle 71 aufgezeigt (grüne Fläche)

Der Fuss- und Verkehrsrichtplan (GIS-Daten AG, Stans im Bereich Raumentwicklung) der Gemeinde Emmetten sieht im westlichen Bereich des Gestaltungsplanes eine Zufahrt ab der KH3 Dorfstrasse vor (ganz westlich der geplanten Überbauung). Optional ist eine Erschliessung ab der Hugenstrasse festgehalten. Das Zusammenspiel der beiden Varianten wieder spiegelt genau Ihre Anfrage. Im Gegensatz zum Verkehrsrichtplan werden die Zufahrten an einer anderen Stelle angeordnet. Was eine genauere Betrachtung über die Variantenwahl erfordert.

Variantenwahl

Grundsätzlich ist die blaue Erschliessung ab der Hugenstrasse für eine Gesamtüberbauung zu bevorzugen.

Für die Strassenraumfreihaltung ab der KH3 Dorfstrasse ist zu beachten, dass in diesem Abschnitt zukünftig gerade wegen der grossen Überbauung (70 Wohneinheiten) die Planung einer Bushaltestelle durchaus zu prüfen ist.

Die Strassenbaulinie beträgt 6 m ab Fahrbahnrand der KH3 Dorfstrasse. In diesem Bereich dürfen nur rückbaubare Anlagenteile platziert werden (kein Wende- oder Parkplätze).

Die Überbauung wird sicher ein grosses Parkplatzangebot zur Verfügung stellen müssen, was wiederum eine Tiefgarage erfordern wird. Bei der blauen Einfahrt ist die Rampe wegen den Höhenverhältnisse nicht optimal (sollte aber durch den Parzellenverlauf mit der Nachbarparzelle 491 kein Nachteil sein). Im Bereich der roten Variante spricht klar der Bedarf für den Raum einer zukünftigen Bushaltestelle dagegen. Auch die Anordnung der Besucherparkplätze spricht eher gegen die rote Variante, welche dann entlang der KH3 Dorfstrasse angeordnet werden müssten (nur mit Längsparkfelder möglich, welche später aufgehoben oder verschoben werden sollten).

Die Überbauung ist innerhalb der verworfenen Strassenraumgestaltung der Gemeinde Emmetten. Auch bei einer neuerlichen Aufarbeitung dieser Dorfentwicklung ist davon auszugehen, dass der Perimeter über die Überbauung bis zur Kreuzung reichen wird. Dadurch besteht auch kein Bedarf einer Eingangspforte ins Dorf. Wir empfehlen mit der Gemeinde die Gestaltung des Strassenraumes zu diskutieren.

Sollte die Variante 2 (rot) weiter verfolgt werden, so sind die weiteren Schritte mit dem Amt für Mobilität NW abzusprechen. Dabei ist zu klären, wie der Anschluss auszubilden ist, damit die Optionen für einen späteren Ausbau (z.B. Bushaltestelle) gewährleistet werden kann.

Freundliche Grüsse
AMT FÜR MOBILITÄT



Markus Dietermann
Bereichsleiter Verkehrsplanung

Kopie geht an:

- Amt für Mobilität NW (KGa - Ablage)

KONTUR

ARCHITEKTEN

KONTUR ARCHITEKTEN AG
Riedenmatt 2, Postfach 264
6371 Stans
041 624 90 70
www.kontur-architekten.ch
info@kontur-architekten.ch
CHE-114.315.309 MwSt

Gemeindeverwaltung Emmetten
Bauamt
Herr Emil Amacher
Postfach 89
6376 Emmetten

Stans, 30. Januar 2017 SO

1312 ÜBERBAUUNG KIRCHMATT, EMMETTEN Fragenkatalog und Diskussionsgrundlage

Geschätzter Emil

Bezugnehmend auf die schriftliche Beurteilung über die Arrondierung und Machbarkeitsstudie vom Oktober 2015 und die Sitzung vom 02.05.2016 im Gemeindehaus Emmetten sind unsererseits offene Fragen und Pendenzen. Folgende Erläuterungen und Fragestellungen dienen für eine Diskussionsgrundlage, mit der Bitte um eine schriftliche Stellungnahme.

1. Gesetz

Per Ende 2017 soll ein neues Baugesetz eingeführt werden. Wie sich dieses und das entsprechende, künftige Bau- und Zonenreglement auf die Bauregeln auswirkt, konnte noch nicht abschliessend mitgeteilt werden.

- 1.1 Bleibt ein nach aktuellem Gesetz bewilligter Gestaltungsplan trotz Gesetzesänderung gültig, sofern das Bauvorhaben innert der Ablauf der Gestaltungsplanfrist ausgeführt wird?
- 1.2 Wie ist die Übergangsphase in Bezug auf Gültigkeit vom aktuellen (alten) Baugesetz zum neuen Baugesetz, resp. vom aktuellen Bau- und Zonenreglement zum Neuen geregelt?
- 1.3 Ab wann macht eine Erarbeitung resp. Eingabe eines Gestaltungsplanes Sinn? Wann ist eine gültige Grundlage vorhanden?

2. Zonenplanänderung (Arrondierung)

Gemäss Ihrer Beurteilung vom Oktober 2015 soll Rücksicht auf eine allfällige Erweiterung der Schulanlage genommen werden. Eine weitere Thematik ist die Erschliessung der angrenzenden

Parzelle 71 (Landwirtschaft) mit einer allfälligen Strasse. Die Anordnung der Gebäude (siehe beigelegte Plan) zeigen einen möglichen Lösungsansatz. Mit Einbezug dieser Faktoren ergibt sich eine kleine, nicht bebaubare Bauzonen-Fläche. Die restliche Fläche bis zur nördlichen Parzellengrenze gehört der Zone Landwirtschaft an.

- 2.1 Ist der aufgezeigte Lösungsansatz seitens Gemeinde umsetzbar?
- 2.2 Könnte der Strassenabschnitt mit einer erweiterten, nutzbaren Bauzonenfläche kompensiert werden? (innerhalb der gelben Fläche)
- 2.3 Wird die restliche Parzellenfläche der Landwirtschaftszone oberhalb der möglichen Strasse bei einer allfälligen Zonenplanänderung berücksichtigt, sodass diese regelkonform bebaut werden kann? Werden zusätzliche Flächen in die Bauzone eingeteilt?
- 2.4 Wann ist eine Bauzonenplanänderung für diesen Bereich (Erweiterung Schule / Erschliessung) vorgesehen?

3. Gestaltungsplanperimeter

Unter Einbezug einer allfälligen Strasse (Erschliessung Parz. 71) wird die Parzelle 896 zweigeteilt. Die Nutzung oberhalb der möglichen Strasse soll flexibel bleiben. Sie ist zum heutigen Zeitpunkt nicht definiert. Gemäss Ihrer Beurteilung vom Oktober 2015 soll die Option zu der Erweiterung der Schulanlage ermöglicht werden. Dieser Bereich wäre eine Option. In der Regel wird die gesamte Fläche innerhalb der Gestaltungsplanperimeters beim Gestaltungsplan definiert und verplant.

- 3.1 Kann der Bereich oberhalb der möglichen Strasse im Gestaltungsplan undefiniert bleiben oder der Gestaltungsplanperimeter auf die vorgesehene Projektfläche unterhalb der möglichen Strasse verlegt werden?
- 3.2 Wie würde sich das in diesem Falle auf die Ausnützung resp. anrechenbare Parzellenfläche auswirken?

4. Erschliessung

Bezugnehmend auf die Sitzung vom 02.05.2016 im Gemeindehaus Emmetten soll die Zufahrt in das Quartier direkt von der Hauptstrasse erfolgen. Wir bevorzugen die Ein- und Ausfahrt von und in die Nebentrasse Hugenstrasse. Gemäss Rückmeldung von Herrn Kurt Gander, Amt für Mobilität, sind beide Varianten möglich, wobei die Tendenz bei der Hugenstrasse liegt. Siehe beigelegte Stellungnahme Amt für Mobilität vom 12. Januar 2017.

- 4.1 Kann die Lösung mit der Haupterschliessung durch die Hugenstrasse weiterverfolgt werden?

5. Positionierung und Ausrichtung der Bauvolumen

Gemäss Beurteilung vom Oktober 2015 sollen die Strassen von den Bauten gefasst werden und einen Bezug zu den Nachbarbauten insbesondere der Kirche herstellen. Die Hauptfassaden der vorderen Gebäude sind jeweils zur Strasse gerichtet und die Ausrichtung

der Dächer der kirchennahen Häuser ist in derselben Ausrichtung wie die Kirche. Wir sehen deshalb die Punkte als erfüllt.

6. Aufenthaltsbereiche

Gemäss Beurteilung vom Oktober 2015 sollen die Aufenthaltsbereiche zentral und zusammenhängend angeordnet werden. Wir sind der Meinung, dass die Aufenthaltsbereiche (ersichtlich im angepassten Situationsplan vom 20.12.2016) zwischen den Volumen funktional sind.

7. Geschoss Plus

In Gestaltungsplänen kann ein Ausnützungsbonus geltend gemacht werden.

7.1 Ist ein Geschoss Plus z.B. bei den abschliessenden, strassenseitigen Gebäuden seitens Gemeinde denkbar?

Die Bauherrschaft und wir sind Ihnen für eine schriftliche Stellungnahme innert absehbarer Frist sehr dankbar.

Freundliche Grüsse
KONTUR ARCHITEKTEN AG

Sven Odermatt

Beilagen

Kopie an Edwin Würsch

DIVERSES - Orientierungen

Kontur Architekten AG, Stans/Edwin Würsch, Dorfstrasse 1, Emmetten – Überbauung Kirchmatt, Parz. Nr. 896, Kirchmatt – Fragenkatalog

Kommissionsmitglied Edwin Würsch tritt gemäss Art. 22 Ziff. 1 des Gesetzes für die kantonalen und kommunalen Behörden (Behördengesetz) in den Ausstand.

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 896, Herr Edwin Würsch hat die Absicht, sein Grundstück zu überbauen. Die Kontur Architekten stellen betreffend der Überbauung diverse Fragen, die anschliessend kursiv aufgeführt werden. Die Antworten werden direkt zu den jeweiligen Fragen angefügt:

1. Gesetz

Per Ende 2017 soll ein neues Baugesetz eingeführt werden. Wie sich dieses und das entsprechende, künftige Bau- und Zonenreglement auf die Bauregeln auswirkt, konnte noch nicht abschliessend mitgeteilt werden.

1.1 Bleibt ein nach aktuellem Gesetz bewilligter Gestaltungsplan trotz Gesetzesänderung gültig, sofern das Bauvorhaben innert dem Ablauf der Gestaltungsplanfrist ausgeführt wird?

Gemäss heutiger Information seitens der Baudirektion Nidwalden wird die späteste Inkraftsetzung des Baugesetzes (mit Genehmigung der Nutzungsplanung der jeweiligen Gemeinde) auf Ende 2021 verschoben. Dieser Termin könnte sich allenfalls nochmals ändern, falls die laufende Revision des Planungs- und Baugesetzes mehr Zeit beansprucht.

Zurzeit wird in der Arbeitsgruppe PBG-Revision diskutiert, wie mit den Gestaltungsplänen umgegangen werden muss, die zurzeit (bis zur Genehmigung der Nutzungsplanung) erarbeitet und noch nicht abgeschlossen sind. Es ist vorgesehen, dass Bauvorhaben in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan unter gewissen Voraussetzungen nach bisherigem Recht bewilligt werden können. Die genauen Bestimmungen wurden jedoch noch nicht definitiv festgelegt.

1.2 Wie ist die Übergangsphase in Bezug auf Gültigkeit vom aktuellen (alten) Baugesetz zum neuen Baugesetz, resp. vom aktuellen Bau- und Zonenreglement zum Neuen geregelt?

Siehe oben. Im Moment gilt für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen die Baugesetzgebung von 1988. Erst mit der Genehmigung der neuen Nutzungsplanung treten die Bestimmungen der neurechtlichen Bau- und Zonenreglemente in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt sind Gestaltungspläne nach der neuen Gesetzgebung bzw. der neuen Nutzungsplanung zu erarbeiten. Die vorher erarbeiteten Gestaltungspläne können sich nur nach der bestehenden Gesetzgebung und Reglemente halten. Lösungen betreffend einer Übergangsfrist werden zurzeit, wie oben erwähnt, in der Arbeitsgruppe PBG-Revision diskutiert.

1.3 Ab wann macht eine Erarbeitung resp. Eingabe eines Gestaltungsplanes Sinn? Wann ist eine gültige Grundlage vorhanden?

Siehe oben. Es kann nicht sein, dass bis zur Genehmigung neuer BZR und Zonenpläne keine Gestaltungspläne mehr erarbeitet werden können. Deshalb wird voraussichtlich für «altrechtliche» Gestaltungspläne eine Frist definiert, bis eine Anpassung gefordert werden kann.

2. Zonenplanänderung (Arrondierung)

Gemäss Ihrer Beurteilung vom Oktober 2015 soll Rücksicht auf eine allfällige Erweiterung der Schulanlage genommen werden. Eine weitere Thematik ist die Erschliessung der angrenzenden Parzelle 71 (Landwirtschaft) mit einer allfälligen Strasse. Die Anordnung der Gebäude zeigt einen möglichen Lösungsansatz. Mit Einbezug dieser Faktoren ergibt sich eine kleine, nicht bebaubare Bauzonenfläche. Die restliche Fläche bis zur nördlichen Parzellengrenze gehört der Zone Landwirtschaft an.

2.1 Ist der aufgezeigte Lösungsansatz seitens Gemeinde umsetzbar?

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Landwirtschaftszone nicht zwingend über Bauzone zu erschliessen ist. Bevor eine solche Zufahrt für die Landwirtschaft eingeplant wird, sollte abgeklärt werden, ob eine solche notwendig ist.

Das Siedlungsleitbild vom 04. Februar 2013 sieht für diese Parzelle Nr. 71 in den nächsten ca. 20 Jahren keine Siedlungsentwicklung vor. Im Rahmen der Dorfentwicklung (Studienaufträge Entwicklung Dorfzentrum) wurden Gedanken für eine Überbauung in diesem Gebiet gemacht. Die Architekten haben eine Erschliessung des Gebietes Berggrind ab der Dorfstrasse (Bereich Spielplatz) aufgezeigt. Somit scheint eine Erschliessung ab der Hugenstrasse zwar nicht ausgeschlossen aber nicht zwingend notwendig. Eine abschliessende Antwort auf die Frage scheint aufgrund der etwas spärlichen Grundlagen (keine Aussagen in Verkehrsrichtplan, Siedlungsleitbild) bezüglich Erschliessungen zukünftiger Baugebiete nicht möglich. Eine einfache Zufahrt als Notzufahrt für Feuerwehr, Umzugswagen und dgl. bietet sich jedoch grundsätzlich an.

Bezüglich Fussweg ist festzuhalten, dass ein solcher von der Gemeinde (siehe Fusswegplan) gefordert wird. Im Siedlungsleitbild wurde insbesondere eine Verbindung zwischen dem Gebiet der Schule und dem Gumprecht angedacht. Im Bereich der Notzufahrt muss im Gestaltungsplan eine öffentliche Fusswegverbindung aufgezeigt werden. Allenfalls wird jedoch eine Verbindung entlang des westlichen Schulhausareals zweckdienlicher sein. Da von Seiten der Gemeinde die Planung der Fusswegverbindung noch nicht angegangen worden ist, scheint es sinnvoll zu sein, die im Fusswegplan festgelegte Verbindung im Gestaltungsplan weiterhin zu berücksichtigen.

2.2 Könnte der Strassenabschnitt mit einer erweiterten, nutzbaren Bauzonenfläche kompensiert werden (innerhalb der gelben Fläche)?

Eine Erschliessungsstrasse für das Gebiet der Parz. Nr. 71 ist nicht weiter zu verfolgen, da eine solche weder im Verkehrsrichtplan angedacht noch aufgrund des problematischen Knotens «Egg» zweckmässig erscheint. In diesem Sinn muss auf die Frage der Kompensation nicht weiter eingegangen werden.

2.3 Wird die restliche Parzellenfläche der Landwirtschaftszone oberhalb der möglichen Strasse bei einer allfälligen Zonenplanänderung berücksichtigt, sodass diese regelkonform bebaut werden kann? Werden zusätzliche Flächen in die Bauzone eingeteilt?

Gemäss kantonalem Richtplan besitzt die Gemeinde Emmetten über eine zu grosse Fläche unüberbauter Bauzonen. Deshalb werden in den nächsten Jahren Auszonungen vorgenommen werden müssen. Einzonungen zur Vergrösserung der Kapazität der Wohn- und Mischzonen können keine durchgeführt werden. Einen gewissen Spielraum besitzt die Gemeinde lediglich bei Zonen, die der Öffentlichkeit dienen und die unbedingt benötigt werden.

2.4 Wann ist eine Bauzonenplanänderung für diesen Bereich (Erweiterung Schule / Erschliessung) vorgesehen?

Es ist im Moment keine Erweiterung der Bauzone für die Schule vorgesehen. Im Rahmen der Beurteilung der diversen Varianten im Oktober 2015 wurde lediglich darauf hingewiesen, dass es zweckmässig sein könnte, im Bereich Schulareal auf eine zukünftige Erweiterung zu achten. Die Schule ist im Moment an der Planung eines neuen Schulgebäudes welches jedoch anstelle eines älteren Gebäudes innerhalb des Schulareals erstellt werden soll.

Bezüglich Erschliessung verweisen wir auf die Antwort zu Ziff. 2.1.

3. Gestaltungsplanperimeter

Unter Einbezug einer allfälligen Strasse (Erschliessung Parz. 71) wird die Parzelle 896 zweigeteilt. Die Nutzung oberhalb der möglichen Strasse soll flexibel bleiben. Sie ist zum heutigen Zeitpunkt nicht definiert. Gemäss Ihrer Beurteilung vom Oktober 2015 soll die Option zu der Erweiterung der Schulanlage ermöglicht werden. Dieser Bereich wäre eine Option. In der Regel wird die gesamte Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beim Gestaltungsplan definiert und verplant.

Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 2.2. verwiesen.

Aufgrund der heutigen Kenntnisse ist eine Erweiterung der Schulhausanlage nicht angedacht. Auch eine zukünftige Erweiterung der ÖZ muss nicht zwingend Richtung der heutigen Zone W3 erfolgen. Somit wird vorgeschlagen, nach Abwägung der bekannten Fakten, dass der Gestaltungsplanperimeter von Seiten der Bauherrschaft optimal geplant wird und nicht auf eine ungewisse Erweiterung der ÖZ geachtet werden soll. So werden auch keine ungewissen Vorbehalte betreffend Gestaltungsplanperimeter, Anrechenbarkeit und allfällige zukünftige Änderungen notwendig.

3.1 Kann der Bereich oberhalb der möglichen Strasse im Gestaltungsplan undefiniert bleiben oder der Gestaltungsplanperimeter auf die vorgesehene Projektfläche unterhalb der möglichen Strasse verlegt werden?

Siehe Antwort oben.

3.2 Wie würde sich das in diesem Falle auf die Ausnützung resp. anrechenbare Parzellenfläche auswirken?

Siehe Antwort oben. Die effektive Fläche, die durch den Gestaltungsplan betroffenen ist, kann zur Ausnützung angerechnet werden.

4. Erschliessung

Bezugnehmend auf die Sitzung vom 02.05.2016 im Gemeindehaus Emmetten soll die Zufahrt in das Quartier direkt von der Hauptstrasse erfolgen. Wir bevorzugen die Ein- und Ausfahrt von und in die Nebentrasse Hugenstrasse. Gemäss Rückmeldung von Herrn Kurt Gander, Amt für Mobilität, sind beide Varianten möglich, wobei die Tendenz bei der Hugenstrasse liegt (siehe beiliegende Stellungnahme Amt für Mobilität vom 12. Januar 2017).

4.1 Kann die Lösung mit der Haupterschliessung durch die Hugenstrasse weiterverfolgt werden?

Gemäss Verkehrsrichtplan ist die Erschliessung ab der Hugenstrasse möglich. Anders als das Amt für Mobilität erachten wir jedoch die Erschliessung ab der Dorfstrasse als viel zweckmässiger. Zum einen ist die Übersichtlichkeit bei der Einfahrt Hugenstrasse in die Dorfstrasse absolut ungenügend und zum andern sollte eine Quartierstrasse nicht mehr belastet werden, wenn eine direkte Zufahrt ab der Hauptstrasse möglich ist. Wir befinden uns im Ortszentrum, wo eine möglichst kurze Zufahrt ab einer Hauptstrasse anzustreben ist.

Im Weiteren sind wir nicht der Ansicht des Kantons, dass eine neue Bushaltestelle für das Gebiet der Kirchmatte notwendig sein könnte. Die Bushaltestelle bei der Post befindet sich vom Gestaltungsplanareal nur rund 150 m entfernt, was einer sehr guten Anbindung an den ÖV entspricht.

5. Positionierung und Ausrichtung der Bauvolumen

Gemäss Beurteilung vom Oktober 2015 sollen die Strassen von den Bauten gefasst werden und einen Bezug zu den Nachbarbauten insbesondere der Kirche herstellen. Die Hauptfassaden der vorderen Gebäude sind jeweils zur Strasse gerichtet und die Ausrichtung der Dächer der kirchennahen Häuser ist in derselben Ausrichtung wie die Kirche. Wir sehen deshalb die Punkte als erfüllt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Eingliederung ist jedoch zu wenig erkennbar und insbesondere der Bezug zur Strasse und zur Kirche scheint mit dem vorliegenden Plan nicht genügend aufgezeigt. Die vorgesehene Überbauung zeigt lediglich eine Aneinanderreihung von Bauten im gleichen Abstand, was insbesondere betreffend Freiräume wenig Qualitäten bietet.

6. Aufenthaltsbereiche

Gemäss Beurteilung vom Oktober 2015 sollen die Aufenthaltsbereiche zentral und zusammenhängend angeordnet werden. Wir sind der Meinung, dass die Aufenthaltsbereiche (ersichtlich im angepassten Situationsplan vom 20.12.2016) zwischen den Volumen funktional sind.

Die vorgesehenen Aufenthaltsbereiche scheinen eher zufällig und durch die Positionierung (Aneinanderreihung) der Volumen bestimmt. Ob diese Freiräume genügen, um einen allfälligen Bonus bzw.

eine Abweichung von der Regelbauweise zu gewähren, wird bezweifelt kann jedoch erst im Rahmen der nächsten Planungsschritte abschliessend festgestellt werden.

7. Geschoss Plus

In Gestaltungsplänen kann ein Ausnützungsbonus geltend gemacht werden.

7.1 Ist ein Geschoss Plus z.B. bei den abschliessenden, strassenseitigen Gebäuden seitens Gemeinde denkbar?

Gemäss kant. Baugesetz kann im Rahmen des Gestaltungsplans ein Geschoss mehr erlaubt werden, wenn der Gestaltungsplan entsprechende hohe Qualitäten aufweist und sich die Bauten in die gewachsene Struktur der Umgebung einfügen. Wie bereits unter Ziff. 5 und 6 erwähnt, scheinen die Qualitäten noch nicht genügend dargelegt, dass bereits heute eine positive Stellungnahme bezüglich einer Erhöhung der Geschoszahl abgegeben werden kann. Insbesondere müssen die Bauten einen optimalen Bezug zur Strasse aufweisen. Bei Vorliegen eines Modells bzw. von Fotomontagen, welche die Bauten in den Kontext zur Dorfstrasse sowie zur Kirche stellen, kann eine abschliessende Beurteilung vorgenommen werden. Falls aufgezeigt werden kann, dass die Voraussetzungen des Baugesetzes erfüllt werden, sollte einer Erhöhung der Geschosse nichts im Wege stehen.

Dazu verweisen wir auf Art. 97 Abs. 3 Ziff. 1 bis 4 BauG:

Art. 97 Verhältnis zu Nutzungsplänen sowie Bau- und Zonenreglement

1 Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt.

2 Die Geschoszahl darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Bauziffer darf die maximale Grenze gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 20 Prozent überschreiten.

3 Der Gemeinderat kann diese Abweichungen gewähren, wenn:

- 1. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist;*
- 2. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt;*
- 3. grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und verkehrsabseits gelegene Spielplätze oder andere Freizeitanlagen von mindestens 15 Prozent der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten erstellt werden;*
- 4. die Flächen für den Fussgänger und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge (einschliesslich Garage) zweckmässig angelegt werden.*

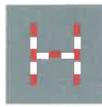
Beschluss der Bau-, Gewässerschutz- und Wasserkommission:

Die Bau-, Gewässerschutz- und Wasserkommission stimmt der ausgearbeiteten Beantwortung des Fragenkataloges zu.

Denkmalpflege – Wohnhaus Berggrind, Parz. Nr. 64, Hugenstrasse 15 – Gesuch um Unterschutzstellung

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2016 ersucht die Eigentümerfamilie, vertreten durch Stefan Amstad, um eine Unterschutzstellung des Wohnhauses Berggrind, Hugenstrasse 15 (Parz. Nr. 1118, ehemals Nr. 64) in Emmetten.

Das Wohnhaus Berggrind ist im Bauinventarentwurf der Gemeinde Emmetten mit Status schutzwürdig B verzeichnet. Im Kantonalen Bauernhausinventar Nidwalden wurde das Objekt 1985 aufgenommen. Das Objekt befindet sich in einem ISOS-Ortsbild von lokaler Bedeutung, darin in Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a, was das Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche, der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten sowie die Beseitigung störender Veränderungen bedeutet.



HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

EINGEGANGEN

10. April 2025

Gemeinde Emmetten

Recommandé
Gemeinderat Emmetten
Hinterhostattstrasse 6
6376 Emmetten

6002 Luzern R-Intl PP

98.40.476088.00003891

Luzern, 9. April 2025 UH/js

STELLUNGNAHME ZUR EINWENDUNGSVER- HANDLUNG

für

Herrn **Edwin Würsch**, Dorfstrasse 1, 6376 Emmetten

Eigentümer des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten

Einwender

vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet, Hofstetter Advokatur &
Notariat AG, Pilatusstrasse 26, Postfach, 6002 Luzern

betreffend

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Gemeinde Emmetten
Öffentliche Auflage vom 6. November bis 6. Dezember 2024

URS HOFSTETTER-ARNET *
lic. iur., Rechtsanwalt · Partner
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
urs.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

DOMINO HOFSTETTER * **
MLaw, Rechtsanwältin · Notarin · Partnerin
Fachanwältin SAV Erbrecht
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

STEFAN MUNDHAAS *
MLaw, Rechtsanwalt
CAS Umweltrecht und Vollzug
stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch

RAOUL NIEDERBERGER *
MLaw, Rechtsanwalt
raoul.niederberger@hofstetteradvokatur.ch

JASMIN RICHIGER *
MLaw, Rechtsanwältin
jasmin.richiger@hofstetteradvokatur.ch

LEANDRA RUOSS-KÜHNE *
MLaw, Rechtsanwältin
leandra.ruoss@hofstetteradvokatur.ch

DENIS HOFSTETTER
DAS Mediation, Mediator SKWM
Geschäftsführer
denis.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

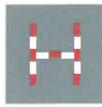
⁰ Eingetragen im Anwaltsregister
^{**} Eingetragen im Notarenregister

HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT AG

Hauptstandort
Pilatusstrasse 26
Postfach
CH-6002 Luzern
+41 41 410 09 09

Zweigniederlassung
Hauptstrasse 48
CH-6045 Meggen
+41 41 377 55 44

mail@hofstetteradvokatur.ch
www.hofstetteradvokatur.ch



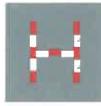
Sehr geehrte Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen Gemeinderätinnen, sehr geehrte Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindegeschreiber

Vorbemerkungen

Die Einwendungsverhandlung fand am 11. März 2025 statt. Sie verlief für den Grundeigentümer und Einwender äusserst enttäuschend. Die Gemeinde argumentiert im Wesentlichen nur damit, dass sie eine Vorlage will, die vom Kanton genehmigt wird. Das ist sachfremd und willkürlich. Sie verletzt die in der Ortsplanung zwingend notwendige Interessenabwägung und damit Bundesrecht. Die Baudirektion hat deshalb in der Vorprüfung September 2023 zurecht darauf hingewiesen, dass die vollständige Interessenabwägung im Rahmen der Gesamtrevision erneut vorzunehmen und zu dokumentieren sei. Die Inhalte der Faktenblätter im Anhang 5 seien in die Interessenabwägung einzubeziehen. Die entsprechenden Forderungen der Baudirektion sind als Vorbehalte formuliert (Nr. 49.1.). An einer Interessenabwägung für die Rückzonung des Grundstücks Nr. 896 durch die Gemeinde fehlt es gänzlich. Die Gemeinde will am Entwurf der öffentlichen Auflage unverändert festhalten. Angeblich lasse der Zeitplan keinerlei Korrekturen am Entwurf des Zonenplans zu. Das ist offensichtlich nicht zutreffend. Bei einer 2. öffentlichen Auflage könnte eine ausgereifte und von der Gemeindeversammlung besser akzeptiertes Ergebnis erreicht werden, sodass eine Genehmigung durch den Regierungsrat ohne weiteres vor dem 31. Dezember 2026 möglich wäre. Und die Gemeinde irrt in einem zweiten Punkt. Sie kann unbedeutende Änderungen von sich aus vornehmen, ohne eine 2. öffentliche Auflage durchführen zu müssen. In diesem Sinn unterbreitet der Einwender der Gemeindeversammlung einen vereinfachten Änderungsvorschlag. **Im Übrigen hält er an der Begründung der Einwendung vom 5. Dezember 2024 vollumfänglich fest.** Der Änderungsvorschlag lautet wie folgt:

Anträge

1. Die Einwendung sei gutzuheissen und der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten sei im Umfang von 2'488 m² der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) zuzuweisen.
2. Der verbleibende Teil der bisherigen Bauzone des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten im Süden sei im Umfang von 2'992 m² vollständig in der Bauzone zu belassen. Diese Flächen seien künftig vollumfänglich der Kernzone 14 (K 14) zuzuweisen,
3. Soweit Flächen des Grundstücks Nr. 896, GB Emmetten neu der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen werden (siehe Antrag 1.) oder in der Bauzone verbleiben (siehe Antrag 2.) sei die Landschaftsschutzzone aufzuheben.
4. Soweit notwendig sei über die gutgeheissenen Einwendungsanträge im Anschluss an die Gemeindeversammlung eine 2. öffentliche Auflage durchzuführen.
5. Unter Kostenfolgen zulasten der Gemeinde.

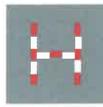


Begründung des Antrags 1

6. Die Gemeinde Emmetten hat Landreserven im Norden des Schulhauses, welche für Erweiterungen aber ungünstig liegen. Sie hatte dem Einwender selbst einen Tausch der Zone für öffentliche Zwecke im Umfang von 2'070 m² vorgeschlagen. Der Vorschlag des Einwenders ist nahezu identisch. Er umfasst nebst der Zone für öffentliche Zwecke (ca. 2'089 m²) die bundesrechtlich neu vorgeschriebene Verkehrszone für die zukünftige Zufahrtsstrasse (ca. 399 m²). Der nahezu flächengleiche Abtausch von Land in der Zone für öffentliche Zwecke liegt im Planungsermessen der Gemeinde. Die Baudirektion hatte die Umlagerung der Zone für öffentlichen Zwecke für Schulanlagen vom Norden nach Süden in seinem ersten Vorprüfungsbericht vom September 2023 im Sinn einer Empfehlung begrüsst (Nr. 25.3). Von der umzuzonenden Fläche liegen bisher 1'024 m² in der Wohnzone W3 und 1'464 m² in der Landwirtschaftszone. Zudem wird die kapazitätsrelevante Wohnzone und 1'024 m² verringert. Dadurch leistet der Einwender einen Beitrag an die Rückzonung. Zudem verzichtet er mit der Abgabe von Land für die öffentliche Zwecke auf einen Teil des Verkehrswerts seines Baulandes in der Wohnzone.

Begründung des Antrags 2

7. Es ist unbestritten, dass die Gemeinde ihre Bauzonen verkleinern muss, aber die Kapazitätsberechnungen und das Mass der Verkleinerungen sind nicht nachvollziehbar und werden bestritten. Ohnehin widerspricht die geplante Rückzonung von 4'016 m² Land des Einwenders eindeutig dem Siedlungsleitbild. Zudem ist die von der Baudirektion im Vorprüfungsbericht von September 2023 verlangte Interessenabwägung beim Grundstück Nr. 896 von der Gemeinde vollständig unterblieben. Dieses Unterlassen wiegt umso schwerer als die Baudirektion ohne Kenntnis der umfangreichen Planungsarbeiten über das Grundstück und entgegen allen Planungsschritten seit 2015 am 30. Mai 2023 eine Planungszone verfügte. Und zwar als einzig neue, bisher von Rückzonungen nicht betroffenen Fläche.
8. Der Gemeinderat hatte zur Sicherung der Rückzonungen am 7. April 2015 eine Planungszone über insgesamt 4.5 ha Bauland erlassen. Das Grundstück Nr. 896 des Einwenders war zurecht nicht Teil dieser Planungszone. Denn entgegen der Behauptung an der Einwendungsverhandlung (Protokoll, S. 3 zu Antrag 2) gehört das Grundstück Nr. 896 im unverändert massgebenden Siedlungsleitbild vom 4. Februar 2013 eindeutig zu den unbestrittenen Bauzonen. Wie die Gemeinde zur falschen Annahme kommen kann, dass die Kirchmatte am Siedlungsrand liegen soll, ist schleierhaft. Das Gebiet angrenzend an das Zentrum ist selbst Referenz in den Faktenblättern der einzelnen geprüften Grundstücke, indem die jeweilige Distanz zur Schule/Kirche angegeben wird, nebst der die Distanz zur Gemeindeverwaltung. Beim Grundstück Nr. 896 selbst beträgt die Distanz 50 m, die nächste Bushaltestelle bei der «Post» liegt ebenfalls unterhalb einer Kurzstrecken-Distanz von 150 m.



9. Abgesehen vom freiwilligen Angebot zu einer Verminderung der Wohnkapazitäten von 1'024 m² ist die vorgesehene Rückzonung offensichtlich unzweckmässig. Wie erwähnt war das Grundstück Nr. 896 von der Planungszone der Gemeinde 2015 nicht betroffen. Schon vorher, 2013, war ein Vorprojekt zur Überbauung eingereicht worden, ab 2015 wurden die Planungsarbeiten intensiviert (einwender Bel. 5-9). Da das Grundstück als Bauzone unbestritten war, gehörte es nicht zur Rückzonungsvorlage, über welche die Gemeindeversammlung am 27. Mai 2021 Beschluss fasste. Der Gemeinderat plante bei der Teilrevision 2021, insgesamt 5.7 ha (davon 5.27 ha kapazitätsrelevant für Wohnen) aus den Bauzonen in nicht kapazitätsrelevante Zonen zu überführen. Allerdings wurden an der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2021 verschiedene Einwendungen gutgeheissen, sodass schliesslich nur noch 2.48 ha (davon 2.29 ha kapazitätsrelevant für Wohnen) Bauzone rück- bzw. umgezont wurden.
10. Der Rückzonungsbedarf wird seit 2021 unverändert mit 5,26 ha bezeichnet, auch noch im Vorprüfungsbericht vom September 2023. Dies kann offensichtlich nicht zutreffen, da das Wachstum in Emmetten seit 2015 durchschnittlich 2 % pro Jahr beträgt. Werden in der laufenden Revision alle von der Gemeindeversammlung und 27. Mai 2021 zur Rückzonung vorgesehenen Flächen umgesetzt, ergibt dies bereits 4,96 ha (Vorprüfungsbericht September 2023, Nr. 48.1). Mit anderen Worten blieb die Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum von 4 Jahren unberücksichtigt, was Bundesrecht widerspricht. Zudem ist die Kapazität der Bauzonen auf das Jahr 2040 auszurichten und nicht auf 2038. Da bereits für den Zeitraum bis 2038 ein Bedarf von 2,28 ha ermittelt wurde bei einer Kapazität von lediglich 2,08 ha im gleichen Zeitraum sind die Bauzonen in Emmetten auch ohne den rechtswidrigen Beizug von 4'096 m² nicht mehr zu gross und mit Art. 15 RPG vereinbar.

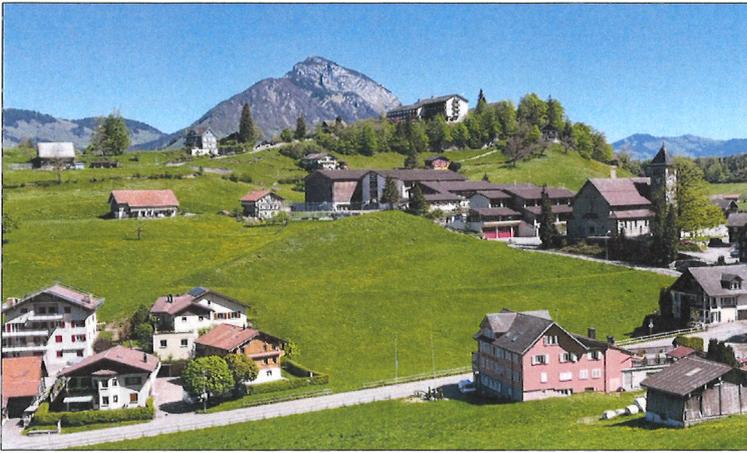
Ich bitte Sie, sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber, den eingangs gestellten Anträgen zu entsprechen.

Freundliche Grüsse

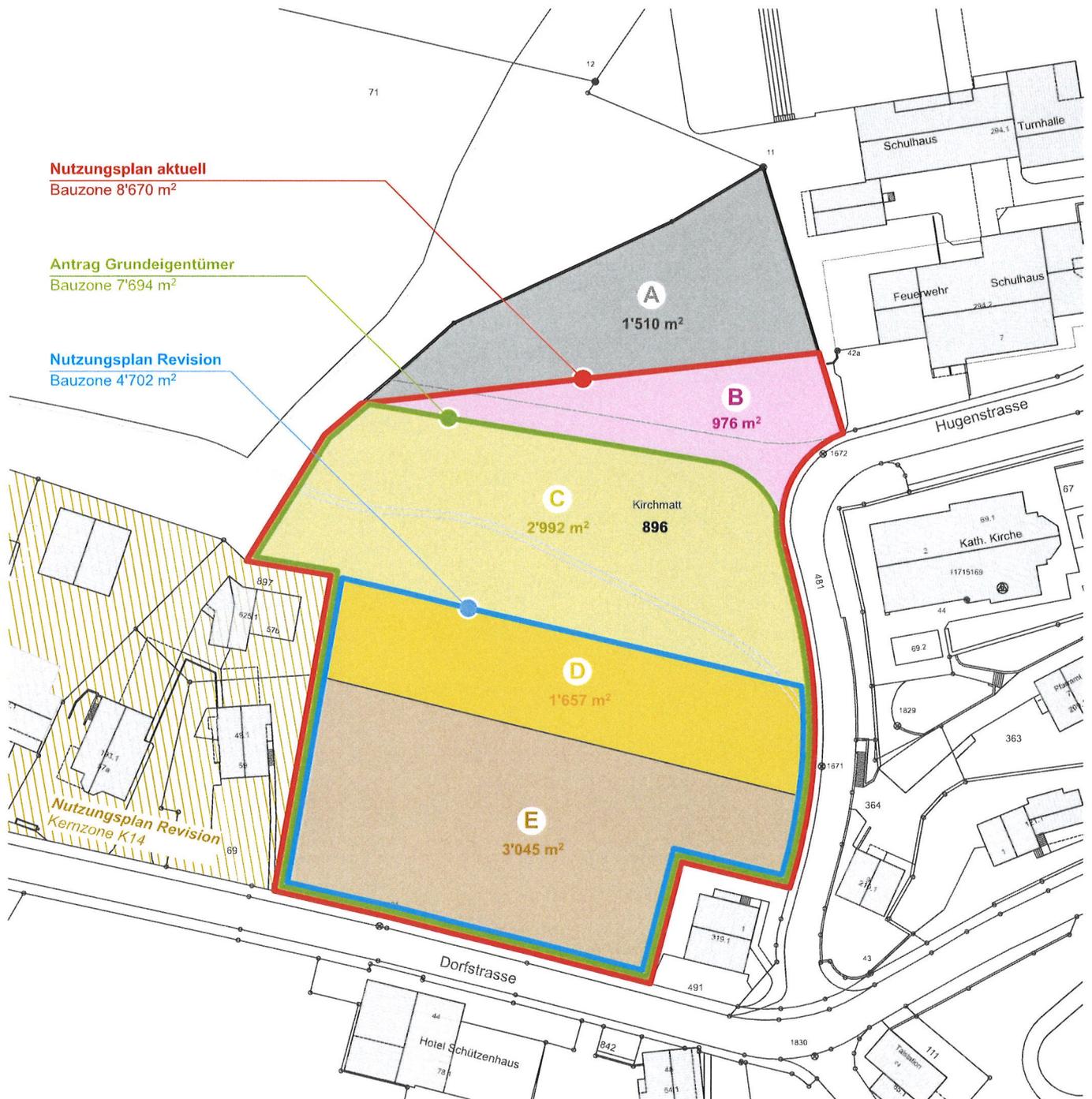
Urs Hofstetter-Arnet

im Doppel

Kopie an: Klientenschaft



- A** Fläche 1'510 m²
Nutzungsplan aktuell Landwirtschaftszone
Nutzungsplan Revision Landwirtschaftszone
- B** Fläche 976 m²
Nutzungsplan aktuell Landwirtschaftszone
Nutzungsplan Revision Landwirtschaftszone
- C** Fläche 2'992 m²
Nutzungsplan aktuell Wohnzone W3
Nutzungsplan Revision Landwirtschaftszone
- D** Fläche 1'657 m²
Nutzungsplan aktuell Wohnzone W3
Nutzungsplan Revision Wohnzone W11c
- E** Fläche 3'045 m²
Nutzungsplan aktuell Dorfzone D3A
Nutzungsplan Revision Kernzone K14



Kirchmatt, Parzelle 896, 6376 Emmetten
 Situation - Nutzungsplanänderung, Massstab 1:1000, 23.04.2025

