



ENGELBERG
EINWOHNERGEMEINDE

BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG | LANDSCHAFTSPLANUNG

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG GEWERBEZONE BODEN



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

30. August 2023 – Öffentliche Auflage

RECHTSVERBINDLICHE DOKUMENTE:

- Zonenplanänderung Boden, Stand 30. August 2023

ERLÄUTERUNGSDOKUMENTE:

- Planungsbericht, Stand 30. August 2023

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Engelberg
Dorfstrasse 1
Postfach 158
6391 Engelberg

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Kantonale Vorprüfung
Öffentliche Mitwirkung
Öffentliche Auflage
Beschlussfassung
Genehmigung

28. August 2023
04. bis 19. Mai 2023

INFORMATION

Projektnummer	92301
Bearbeitet durch	mw, sf, mb
Titelbild	Google Earth

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Vorhaben	4
1.3.	Ziel der Teilrevision	6
1.4.	Verfahren	6
2.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1.	Konzepte und Sachpläne des Bundes	7
2.2.	Kantonaler Richtplan	7
2.3.	Kommunale Entwicklungsvorgaben	7
3.	ÄNDERUNGEN	8
3.1.	Änderungen am Zonenplan	8
4.	BEURTEILUNG	10
4.1.	Betroffene Sachthemen	10
4.2.	Auswirkungen und Nachweise	10
4.2.1.	Haushälterische Bodennutzung	10
4.2.2.	Eingliederung in die Landschaft	11
4.2.3.	Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	11
4.2.4.	Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)	11
4.2.5.	Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung	12
4.2.6.	Schutz vor Naturgefahren	12
4.2.7.	Invasive Neophyten	12
4.3.	Mehrwertausgleich	12
4.4.	Fazit, Interessenabwägung	13
5.	VERFAHREN	13
5.1.	Kantonale Vorprüfung	13
5.2.	Öffentliche Mitwirkung	13
5.3.	Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung	14
5.4.	Beschlussfassung	14
5.5.	Genehmigung	14
6.	BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG	14

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Stand der Ortsplanung

Letzte Gesamtrevision aus dem Jahr 2004, seither diverse Teilrevisionen

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung (bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement der Gemeinde Engelberg) wurde von den Stimmberechtigten am 18. Mai 2003 beschlossen und am 6. Juli 2004 durch den Regierungsrat genehmigt. Im Zonenplan der Gemeinde Engelberg wurden seither folgende Anpassungen beschlossen und genehmigt (Jahr der Genehmigung):

- Sondernutzungszone Ochsenmatte (2008)
- Zonenplanänderung Rapperschwändi (2008)
- Zonenplanänderung Stollermattli (2008)
- Umzonung Rütimattweid (2009)
- Umzonung Parz. 293 (alte Talstation Brunnibahn) (2009)
- Sondernutzungszone Ror (2010)
- Änderung Teilbebauungsplan I + II Dorfstrasse-Bühl (2012)
- Deponiezone Eltschbüel (2014)
- Umzonung Espen (2015)
- Zonenplanänderung Erlenhaus (2016)
- Strassenplanverfahren Wasserfallstrasse (2016)
- Zonenplanänderung Obere Erlen (2017)
- Umzonung Ghärstli (2017)
- Änderung im Baureglement Deponiezone Eltschbüel II (2018)
- Zonenplanänderung Hotel Terrace (2019)
- Zonenplanänderung lokale Kulturobjekte (2019)
- Teilrevision Klein Titlis (2021)

1.2. Vorhaben

Zustand heute

Das Malergeschäft Forderkuz verfügt über eine 100-jährige Tradition als Gewerbebetrieb in Engelberg. Der Malerbetrieb wurde 1906 vom Urgrossvater des heutigen Eigentümers und Geschäftsführers Christian Forderkuz gegründet. Es handelt sich um den einzigen Malerbetrieb in Engelberg, welcher auch Lernende ausbildet. Die Kundinnen und Kunden des Malergeschäfts stammen praktisch vollständig aus Engelberg. Aufgrund eines anstehenden baulichen Entwicklungsprojekts im Bereich des heutigen Standorts am Bänkialpweg ist der Malerbetrieb auf der Suche nach einem neuen Standort. Der bestehende Mietvertrag läuft Ende April 2024 aus. Ein Wegzug von Engelberg ist aufgrund der Tradition und Vernetzung keine Option. Auch durch die bestehende Kundschaft in Engelberg ist ein Wegzug verbunden mit täglicher Anreise weder nachhaltig, noch ökologisch oder ökonomisch sinnvoll.

Innerhalb der Gemeinde Engelberg sind kaum verfügbare Gewerbeflächen vorhanden. So gestaltet sich die Suche nach einem neuen Firmenstandort als äusserst schwierig. Findet der Malerbetrieb Forderkuz nicht bald neue Räumlichkeiten, muss sich der Betrieb gar mit der Betriebsaufgabe befassen. Der Betrieb ist bereits seit Jahren auf der Suche nach einem geeigneten neuen Standort.

Die Firma Sapperlott betreibt seit 2022 ein Ladenlokal an der Dorfstrasse 7. Nun soll auch der Geschäftssitz von Flühli (LU) nach Engelberg verlegt werden. Für die Lagerung von Möbeln, Wohnaccessoires und Einrichtungsgegenständen sowie auf Voranmeldung für Konzeptbesprechungen werden zusätzliche Räumlichkeiten in Engelberg gesucht.

Auf der Suche nach einem neuen Firmenstandort ist der Malerbetrieb Forderkuz auf die Parzelle Nr. 1645 gestossen. Diese befindet sich in der Wohnzone, ist jedoch aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Hauptstrasse und Bahnlinie sowie aufgrund des topographisch begründeten Schattenwurfs als Wohnstandort unattraktiv gelegen. Die Parzelle sowie Teile der umliegenden Parzellen sollen von der zweigeschossigen Wohnzone in die Gewerbezone umgezont werden. Dadurch kann nicht nur für den Malerbetrieb Forderkuz ein neuer Standort gefunden, sondern es können auch zusätzliche Räumlichkeiten für die Sapperlott AG geschaffen werden. Die Parzelle eignet sich ideal als Gewerbezone. So können beispielsweise Zulieferinnen und Zulieferer direkt am Dorfeingang abgefangen werden. Die neu zu schaffende Gewerbezone schliesst an die bestehende Gewerbezone auf Parz. Nr. 1342 an. Bei den beiden Betrieben handelt es sich um geräuscharme Betriebe.

Absichten

Folgend sind Ausschnitte aus dem Vorprojekt ersichtlich.



Abb. 1: Situationsplan Fundamente, Vorprojekt (Ernst Kathriner, 2023)

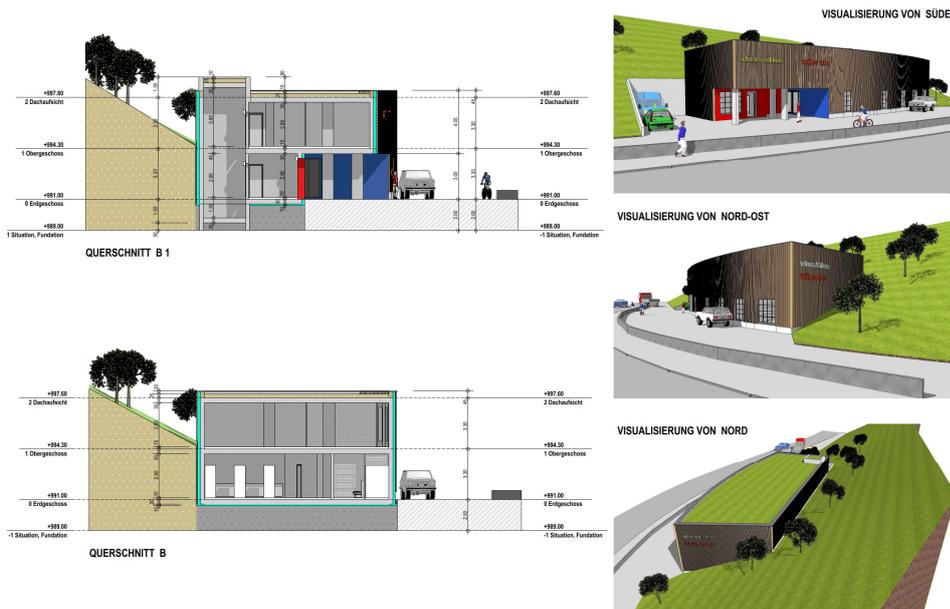


Abb. 2: Querschnitte und Visualisierungen, Vorprojekt (Ernst Kathriner, 2023)



Abb. 3: Schnitte Strassenansicht, Vorprojekt (Ernst Kathriner, 2023)

1.3. Ziel der Teilrevision

Teilrevision soll die Lage nutzen

Durch die unattraktiven Wohnverhältnisse ist die Parzelle Nr. 1645 seit längerem unbewohnt. Mit der Umzonung in die Gewerbezone kann die Bauzone einer geeigneten Nutzung überführt werden. Die betroffene Fläche ist von einer Grünzone umgeben. Für die Zu- und Wegfahrt sind kleinere Umzonungen von der Grünzone in die Gewerbezone betroffen. Die Gesamtwirkung der Grünzone bleibt jedoch erhalten.

1.4. Verfahren

Die Teilrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

- | | |
|--|-------------------------|
| Erarbeitung Teilrevision | März 2023 |
| Verabschiedung GR für Vorprüfung und Mitwirkung | April 2023 |
| Öffentliche Mitwirkung | Mai 2023 |
| Kantonale Vorprüfung | April bis August 2023 |
| Anpassung und Bereinigung nach kantonaler Vorprüfung | August 2023 |
| Öffentliche Auflage (30 Tage) | September/ Oktober 2023 |
| Einspracheverhandlungen | Oktober 2023 |
| Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung | November 2023 |
| Genehmigung durch Regierungsrat | anschliessend |

2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes

Es gibt keine Widersprüche zu den Konzepten und Sachplänen des Bundes. Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen auf einzelne Sachthemen der Raumplanung befindet sich in Kapitel 4.

Keine Widersprüche zu nationalen Vorgaben

2.2. Kantonaler Richtplan

Die betroffene Fläche liegt innerhalb des Siedlungsgebiets, grösstenteils im Gebiet mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit. Angrenzend liegen die Kantonsstrasse sowie die Bahnlinie. Da es sich um einen bestehenden Betrieb mit ausgewiesenem Bedarf handelt, könnte auch eine Einzonung in Erwägung gezogen werden. Mit der vorgesehen Umzonung kann der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen werden.

Richtplan 2019

Mit dem Vorhaben soll die bestehende, ungünstig gelegene Wohnzone für das Gewerbe nutzbar gemacht werden.

Haushälterischer Umgang mit Boden

Die geplante Umzonung ist mit dem kantonalen Richtplan vereinbar.

Keine Widersprüche

2.3. Kommunale Entwicklungsvorgaben

Der neue Masterplan 2022 wurde mit einer breit abgestützten Ortsplanungskommission erarbeitet. Die Beschlussfassung ist im April 2023 vorgesehen. Ein Ziel des Masterplanes ist es, dass die in Engelberg ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung erhalten. Die vorliegende Teilrevision unterstützt diese Aussage aus dem Masterplan. In der Masterplankarte ist die betroffene Fläche bereits als möglicher neuer Arbeitsstandort vorgesehen (siehe folgende Abbildung). Zudem unterstützt die Massnahme M 14.6 aus dem Masterplan die vorgesehene Entwicklung: «Mögliche Umzonungen bestehender Bauzonen in die Arbeitszone sind insbesondere im Bereich des Ortseingangs (ARA, Gebiet Boden entlang der Kantonsstrasse) zu prüfen.»

Neuer Masterplan unterstützt das Vorhaben



LEGENDE

- Landschaftlich angepasste Bautätigkeit
- Kommunaler Arbeitsstandort
- Möglicher zukünftiger Arbeitsstandort
- Landschaft
- Übergeordneter Strassenraum
- Verkehrsorientierter Strassenraum
- Wohnorientierter Strassenraum
- Gebäude
- Gewässer
- Wald

Abb. 4: Ausschnitt Masterplankarte

3. ÄNDERUNGEN

3.1. Änderungen am Zonenplan

Umzonung, kleine Einzonung

Es findet eine Umzonung von insgesamt 1'158 m² und eine Einzonung von 33 m² in die Gewerbezone G statt. Im Detail teilt sich diese wie folgt auf die Parzellen auf:

Parz. Nr.	Fläche	Zone bestehend	Zone neu
469	33 m ²	Übriges Gebiet ÜG	Gewerbezone G
469	294 m ²	Wohnzone 2b	Gewerbezone G
1645	745 m ²	Wohnzone 2b	Gewerbezone G
1929	119 m ²	Grünzone GR	Gewerbezone G

Tab. 1: Flächenbilanz Ein- und Umzonungen

Abbildungen

In der folgenden Abbildung sind die Änderungen der Teilrevision und in den darauffolgenden Abbildungen der Vergleich zwischen dem rechtsgültigen und dem neuen Zonenplan nach erfolgten Änderungen ersichtlich.

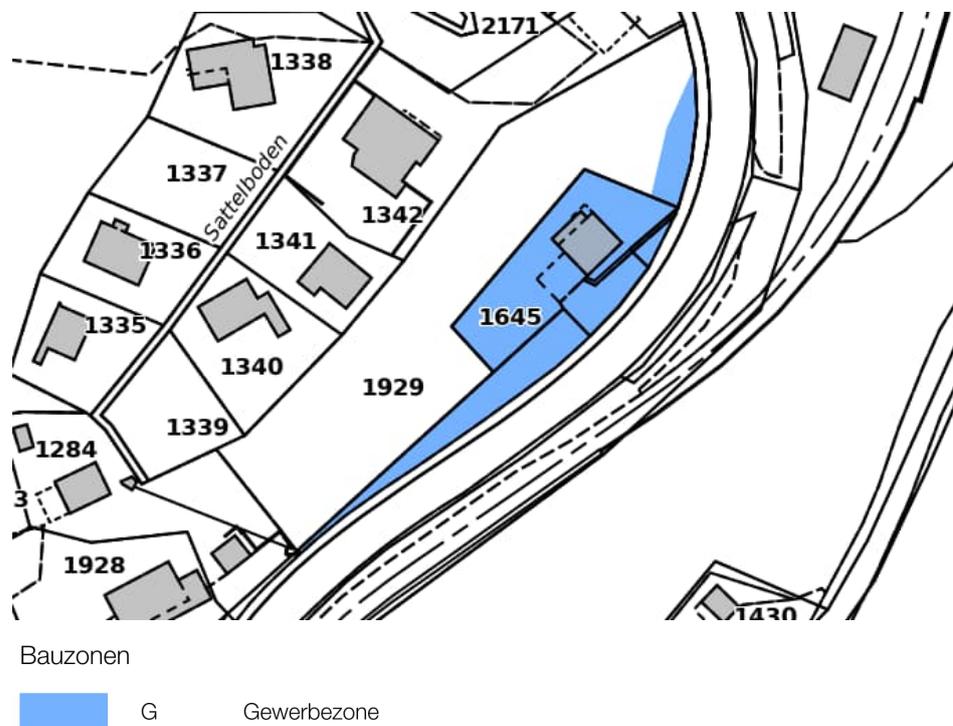


Abb. 5: Änderungen der Teilrevision

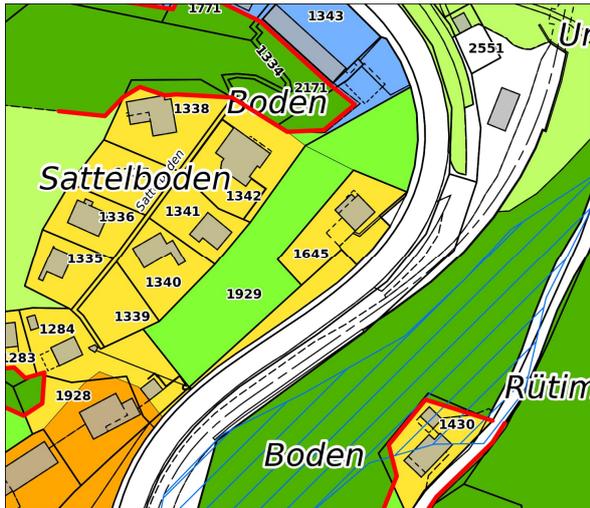


Abb. 6: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

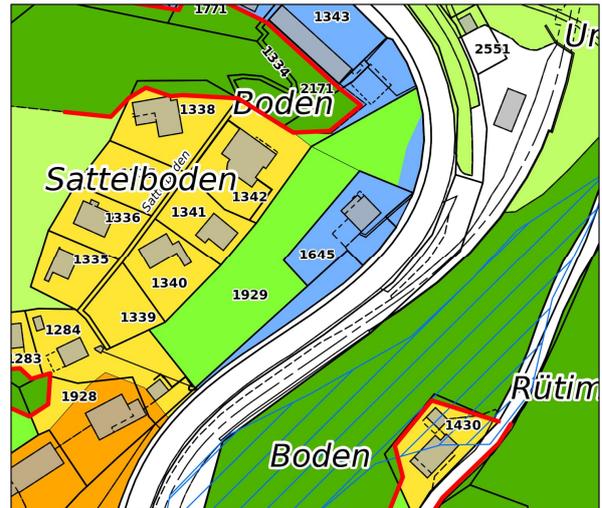


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan «neu»

Bauzonen

	G	Gewerbezone
	W2b	Wohnzone 2b
	W3	Wohnzone 3
	GR	Grünzone

Nichtbauzonen

	LW	Landwirtschaftszone
	ÜG	Übriges Gebiet

Abb. 8: Legende Zonenplan

Überlagerte Zonen

	Gefahrenzone mittlere Gefährdung
---	----------------------------------

Informations-Element

	Wald
	Statische Waldgrenze

4. BEURTEILUNG

4.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Haushälterische Bodennutzung		x	4.2.1
Landwirtschaft	x ¹⁾		
Eingliederung in die Landschaft		x	4.2.2
Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz	x ²⁾		
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	4.2.3
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x	4.2.4
Wald	x ³⁾		
Wildtierkorridore	x ⁴⁾		
Gewässerraum-Freihaltung	x ⁵⁾		
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung		x	0
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		x	4.2.6
NIS-Verordnung	x ⁶⁾		
Störfallverordnung	x ⁷⁾		
Altlasten	x ⁸⁾		
Invasive Neophyten		x	4.2.7
Mehrwertausgleich		x	4.3

Tab. 2: Betroffene Sachthemen

- 1) Es sind keine Landwirtschaftsflächen im eigentlichen Sinne betroffen.
- 2) Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude in der Nähe.
- 3) Der Wald beginnt erst nördlich hinter der Grünzone und ist nicht betroffen.
- 4) Wildtierkorridore sind keine betroffen.
- 5) Es sind keine Gewässerräume betroffen.
- 6) Es sind keine für die NIS-Verordnung wesentlichen Anlagen in der Nähe.
- 7) Es sind keine Gefahren in der Nähe, welche die Störfallverordnung betreffen.
- 8) Es ist kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden.

4.2. Auswirkungen und Nachweise

4.2.1. Haushälterische Bodennutzung

Kaum freie Gewerbeflächen verfügbar

Innerhalb der Gemeinde Engelberg sind kaum freie Gewerbeflächen verfügbar. Auch bestehen kaum Erweiterungsmöglichkeiten. Der Druck auf die bestehenden Gewerbeflächen ist daher sehr hoch. Aus diesen Gründen erstreckt sich die Suche nach einem neuen Firmenstandort für den Malerbetrieb bereits über Jahre.

Bessere Nutzung der Gewerbezone durch klare Regelung

Die betroffene Fläche im Gebiet «Boden» in der Wohnzone eignet sich kaum als Wohnlage, das bestehende Gebäude steht daher auch seit längerem leer. Mit der vorliegenden Teilrevision können klare Verhältnisse und eine zusätzliche Gewerbezone geschaffen werden. Nebst der Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone in die Gewerbezone ist für die Zufahrt auch eine Umzonung von der Grünzone in die Gewerbezone notwendig. Zudem wird eine kleine Fläche vom Übrigen Gebiet in die Gewerbezone eingezont. Aufgrund der Parzellierung ist dies jedoch als technische Bereinigung zu verstehen. Insgesamt können durch die Teilrevision die

Flächen ideal nutzbar gemacht werden, was die haushälterische Bodennutzung unterstützt.

4.2.2. Eingliederung in die Landschaft

Die bestehende Wohnzone liegt am Eingang von Engelberg und wird von einer Grünzone umgrenzt. Bereits heute steht ein Gebäude auf der Parzelle Nr. 1645. Nach der Zonenplanänderung wird das bestehende Gebäude rückgebaut und durch eine Gewerbebaute ergänzt. Bei der neuen Gewerbebaute wird Wert auf eine gute Eingliederung in den Bestand und die Landschaft gelegt, was sich insbesondere auch in der Materialisierung und Farbgebung zeigt.

Parzelle bereits heute bebaut

Die neu zu gestaltende Zu- und Wegfahrt hat einen geringfügigen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zur Folge. Die Auswirkungen auf die Landschaft werden jedoch als verträglich eingestuft.

4.2.3. Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der neuen Gewerbezone verläuft über die Parzellen Nrn. 1929 und 469 direkt auf die Engelbergerstrasse. Die Erschliessung wurde vorgängig mit der Polizei abgesprochen, es liegt eine mündliche Zustimmung der Polizei gegenüber dem Architekten vor. Es sind gemäss Vorprojekt insgesamt acht Parkplätze vorgesehen. Die beiden Gewerbebetriebe werden einen leichten Mehrverkehr verursachen. Von Vorteil ist jedoch die Lage direkt am Ortseingang. So können bspw. die Fahrten von Zulieferanten im Dorf reduziert werden, da der Standort an den Ortseingang verlegt wird. Es wird davon ausgegangen, dass der Mehrverkehr problemlos von der Engelbergerstrasse aufgefangen werden kann. Im Gesamten sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen seitens Verkehrs zu erwarten.

Keine wesentlichen negativen Auswirkungen seitens Verkehrs zu erwarten

Die betroffene Fläche ist nicht direkt an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Da die Flächen der Sapperlott AG jedoch hauptsächlich als Lager genutzt werden und der Malerbetrieb mit den Firmenfahrzeugen im Gemeindegebiet von Engelberg unterwegs ist, kann dieser Umstand akzeptiert werden. Die beiden Betriebe erzeugen praktisch keinen Kundenverkehr. Zu Fuss ist die neue Gewerbezone von Engelberg über einen markierten Gehweg erreichbar. Ein Velostreifen oder Veloweg ist nicht vorhanden.

Öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr

4.2.4. Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)

Die Parzelle 1645 ist durch die Zufahrtsstrasse nach Engelberg und den Bahnverkehr einer Lärmbelastung ausgesetzt. Anhand des Strassenlärmkatasters wird der Planungs- und der Immissionsgrenzwert für eine Wohnzone (Lärmempfindlichkeitsstufe II) teilweise überschritten. Aufgrund der Umzonung von der Wohn- in die Gewerbezone erfolgt eine Aufstufung auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Parzelle kann dadurch optimal genutzt werden. Bei den beiden Betrieben handelt es sich um geräuscharme Betriebe. Es ist insgesamt nicht von einem wesentlichen Mehrlärm auszugehen. Dies ist jedoch im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen. Die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III sind in jedem Fall einzuhalten.

Keine wesentlichen negativen Auswirkungen seitens Lärms zu erwarten

4.2.5. Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung

Grundwasserschutzzone A_u

Die betroffene Fläche im Gebiet Boden liegt wie das gesamte Siedlungsgebiet von Engelberg in der Grundwasserschutzzone A_u. Bei Bauarbeiten im Gewässerschutzbereich A_u sind die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten.

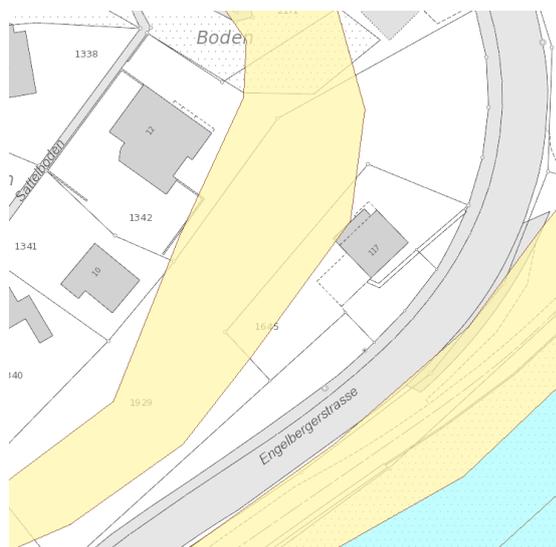
Ausbau Siedlungsentwässerung

Die geplanten Bauvorhaben kommen auf einer bereits bebauten Parzelle (1645) zu Stande, aus diesem Grund ist bereits eine intakte Siedlungsentwässerung vorhanden. Dennoch muss diese auf die neuen Bedürfnisse und Volumen angepasst werden.

4.2.6. Schutz vor Naturgefahren

Teilweise leichte Gefährdung durch Rutschungen gemäss Gefahrenkarte

Die von der Teilrevision betroffenen Flächen befinden sich nicht innerhalb der Gefahrenzonen gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Auf dem Geoportal ist jedoch in der Gefahrenkarte für eine Teilfläche eine geringe Gefährdung für Rutschungen ersichtlich. Den Naturgefahren ist im Rahmen von Bauprojekten angemessen Rechnung zu tragen und bei Bedarf sind geeignete Massnahmen zu ergreifen.



	Rote Gefahrenstufe (erhebliche Gefährdung)
	Blaue Gefahrenstufe (mittlere Gefährdung)
	Gelbe Gefahrenstufe (geringe Gefährdung)
	Eventualbereich, Restgefährdung (> 300 Jahre)

Abb. 9: Ausschnitt Gefahrenkarte (GIS-Daten, 2023)

4.2.7. Invasive Neophyten

Umgang mit möglichen invasiven Neophyten

Befinden sich im Bereich der Zonenplanänderung invasive Neophyten, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Zudem ist der Bestand im Neophyten-Feldbuch auf www.infoflora.ch zu erfassen.

4.3. Mehrwertausgleich

Voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig

Bei der Teilrevision ist auch eine Einzonung von 33 m² vom Übrigen Gebiet in die Gewerbezone betroffen. Einzonungen sind grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der planungsbedingte Bodenmehrwert der Einzonung unter dem Schwellenwert von CHF 30'000.- liegen wird und daher keine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

4.4. Fazit, Interessenabwägung

Aufgrund eines baulichen Entwicklungsprojekts im Bereich des heutigen Standorts des Malerbetriebs Forderkuz am Bänklialpweg ist der Betrieb auf der Suche nach einem neuen Standort. Durch die Verankerung in Engelberg kommt ein Wegzug aus der Gemeinde nicht in Frage. Die Suche nach einem neuen Standort gestaltete sich jedoch äusserst schwierig, da kaum freie Gewerbeflächen und potentielle Erweiterungsflächen in Engelberg vorhanden sind. Die vorliegende Teilrevision ermöglicht die Schaffung einer neuen Gewerbezone am Dorfeingang. Die betroffene Fläche liegt heute grösstenteils in der zweigeschossigen Wohnzone, ist jedoch aufgrund der Lage (Verkehr, Ausrichtung) unattraktiv für das Wohnen. Das bestehende Wohnhaus steht daher seit längerem leer. Durch die Teilrevision können die Flächen optimal genutzt und zusätzliche, wichtige Gewerbeflächen geschaffen werden.

Wichtigkeit der
Teilrevision

Die Gesamtfläche der Bauzonen vergrössert sich mit der Teilrevision um 33 m² (Einzonung eines Teilstücks der Strassenparzelle vom Übrigen Gebiet in die Gewerbezone). Die geringfügige Einzonung ist der Parzellierung geschuldet und vielmehr als technische Bereinigung zu verstehen. Mit der Teilrevision vergrössert sich die Gewerbezone und verkleinert sich die zweigeschossige Wohnzone B. Es findet zudem eine geringfügige Verkleinerung der Grünzone statt. Die Anpassungen sind aufgrund des zu erwartenden Mehrnutzens verhältnismässig. Zudem ist die Teilrevision mit den relevanten raumplanerischen Fachthemen vereinbar. Aufgrund des grossen Drucks auf die Gewerbeflächen in Engelberg, ist die vorliegende Teilrevision auch im öffentlichen Interesse.

Flächenbilanz

5. VERFAHREN

5.1. Kantonale Vorprüfung

Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons Obwalden vom 28. August 2023 wird die Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Boden als recht- und zweckmässig beurteilt. Aufgrund übergeordneter Festlegungen vorbehalten bleiben das Entrichten der Mehrwertabgabe sowie die Genehmigung durch das Bundesamt für Raumentwicklung. Beides erfolgt nach der Genehmigung der Zonenplanänderung durch den Regierungsrat.

Bezüglich der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Empfehlung, dass auf Industrie- und Gewerbedächern das Potenzial zur Produktion von Solarenergie genutzt werden soll, wird wie folgt Stellung genommen: Gemäss Bau- und Nutzungsbeschrieb vom 25. August 2023 verzichtet die Bauherrschaft auf die Eigenstromerzeugung durch Solarenergie aufgrund des topografisch bedingten Schattenwurfs am Standort Boden.

5.2. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 4. Mai 2023 bis zum 19. Mai 2023 stattgefunden. Es wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

- 5.3. Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung
- 5.4. Beschlussfassung
- 5.5. Genehmigung

6. BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG

In Bezug auf **Art. 1 RPG** wird wie folgt Stellung genommen:

¹ «Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.»

Mit der vorliegenden Teilrevision kann die betroffene Fläche optimal genutzt werden. Die Gesamtfläche der Bauzonen verändert sich nur um geringfügige 33 m², was vielmehr als technische Bereinigung der Strassenparzelle zu verstehen ist.

² «Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,»

- a. «die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;»

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten.

^{a^{bis}}. «die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;»

Es kommt zwar zu einer geringfügigen Vergrösserung der gesamten Bauzonenfläche, durch die Teilrevision können die betroffenen Flächen jedoch optimal genutzt werden. Dies unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen.

- b. «kompakte Siedlungen zu schaffen;»

Durch die Teilrevision kann die betroffene Fläche optimal genutzt und eine kompakte Bebauung erreicht werden.

^{b^{bis}}. «die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;»

Das Gewerbe steht in Engelberg stark unter Druck. Durch die Teilrevision kann eine neue Gewerbezone geschaffen werden.

- c. «das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;»

Es sind keine negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

- d. «die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;»

Es sind keine negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

- e. «die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.»

Das Militär ist durch die Teilrevision nicht betroffen.

- f. *die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.*

Es sind keine negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

In Bezug auf **Art. 3 RPG** wird wie folgt Stellung genommen:

² *«Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen»*

- a. *«der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben»:*

Es ist keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

- b. *«Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen»:*

Der guten Eingliederung in die Landschaft ist beim zu erarbeitenden Bauprojekt Beachtung zu schenken.

- c. *«See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden»:*

Es sind keine negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

- d. *«naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben»:*

Die Landschaft wird durch die Teilrevision in ihrer Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt.

- e. *«die Wälder ihre Funktion erfüllen können»:*

Es ist kein Wald betroffen.

³ *«Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:»*

- a. *«Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind»*

Die Lage direkt an der Kantonsstrasse eignet sich insbesondere aufgrund des Lärms nicht als Wohnzone. Der Planungs- und Immissionsgrenzwert werden teilweise überschritten. Durch die Umzonung in die Gewerbezone können die Flächen einer geeigneten Nutzung zugeführt werden. Durch die beiden geräuscharmen Betriebe sind zudem keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die nahegelegene Wohnzone zu erwarten. Mit dem Bauprojekt ist der Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte betreffend Lärm eingehalten werden. Die betroffene Fläche ist nicht direkt an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

- a^{bis}. *«Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche»*

Die Teilrevision unterstützt dieses Anliegen und schafft bessere Voraussetzungen.

- b. *«Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden»*

Durch die neue Gewerbezone kann es zu etwas Mehrverkehr und wenig zusätzlichem Lärm kommen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

c. *«Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden»*

Es sind keine negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

d. *«günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein»*

Es sind keine negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

e. *«Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten»*

Gemäss Vorprojekt ist rund um die neue Gewerbezone eine Bepflanzung vorgesehen.

⁴ *«Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen»*

a. *«regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden»*

Es sind keine negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

b. *«Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein»*

Es sind keine negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

c. *«nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden»*

Die geringfügige Vergrösserung der Bauzonen um 33 m² ist aufgrund des hohen Nutzens verhältnismässig.

In Bezug auf **Art. 8 RPG** wird auf das Kapitel 2.2 auf Seite 7 verwiesen.

In Bezug auf **Art. 13 RPG** wird auf das Kapitel 2.1 auf Seite 7 verwiesen.