



CH-6060 Sarnen, BRD

Einwohnergemeinderat Engelberg  
Gemeindekanzlei  
Dorfstrasse 1  
6391 Engelberg

Sarnen, 28. August 2023

## **Ortsplanung Engelberg, Teilrevision Zonenplanänderung Gewerbezone Boden; Vorprüfungsbericht**

Sehr geehrter Herr Talamann,  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 28. April 2023 sind beim Bau- und Raumentwicklungsdepartement die Unterlagen für die Zonenplanänderung Boden zur Vorprüfung eingegangen. Gestützt auf die Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen erstatten wir Ihnen den folgenden Bericht:

### **1 Ausgangslage**

#### **1.1 Inhalt und Zweck der vorgesehenen Änderung**

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanänderung ist, eine bestehende Bauzone im Gebiet Boden in eine dem Ort besser entsprechende Nutzung zu überführen. Dafür sollen Flächen aus der zweigeschossigen Wohnzone B (745 m<sup>2</sup> auf Parz. 1645 und 294 m<sup>2</sup> auf Parz. 469), der bestehenden Grünzone (119 m<sup>2</sup> auf Parz. 1929) und dem übrigen Gebiet (33 m<sup>2</sup> auf Parz. 469) in die Gewerbezone (G) umgezont werden. Mit der Umzonung soll Bauland für das einheimische Gewerbe gewonnen werden, da innerhalb der Gemeinde Engelberg kaum noch verfügbare Gewerbeflächen vorhanden sind.

#### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700), Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), Baugesetz (BauG, GDB 710.1), Verordnung zum Baugesetz (BauV, GDB 710.11), Strassenverkehrsgesetz (SVG) SR 741.01, Verkehrsregelverordnung (VRV, SR 741.11), Signalisationsverordnung (SSV, SR 741.21), Kantonales Strassenverkehrsgesetz (GDB 771.1).

### **1.3 Vorgaben auf kantonaler Ebene**

Für die Beurteilung der Teilrevision der Ortsplanung gelten die Vorgaben des kantonalen Richtplans 2019 (Stand: Fortschreibung November 2022) und die Berichte zu dessen Umsetzung sowie die kantonale Baugesetzgebung.

### **1.4 Vorgaben auf kommunaler Ebene**

Als Grundlagen gelten der Zonenplan Siedlung vom 6. Juli 2004 und die dazugehörigen Nutzungsbestimmungen des Baureglements der Einwohnergemeinde Engelberg vom 18. Mai 2003 (BZR, Stand 21.05.2019) sowie der Masterplan Engelberg vom 28. April 2023.

## **2 Formelle Prüfung**

### **2.1 Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden dem Amt für Raumentwicklung und Energie (ARE) am 27. April 2023 zur Vorprüfung eingereicht:

- Zonenplanänderung Teilrevision Boden, 1:1'000, vom 3. April 2023
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) Teilrevision der Nutzungsplanung Gewerbezone Boden, 3. April 2023, Vorprüfung und Mitwirkung

Im Planungsbericht hat der Einwohnergemeinderat Engelberg gemäss Art. 47 RPV aufzuzeigen, wie mit der vorgesehenen Zonenplanänderung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt werden.

#### Prüfergebnis:

- Der Planungsbericht, der Änderungsplan sowie der Ausschnitt «Zonenplan Zustand nach Änderung» enthalten die nötigen inhaltlichen Erläuterungen und Anpassungen, welche für die Prüfung durch den Kanton erforderlich sind.

#### Vorbehalt:

- Anpassungsbedarf ergibt sich aufgrund der nachfolgenden inhaltlichen Prüfung.

## **3 Inhaltliche Prüfung**

### **3.1 Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan 2019**

Die zur Vorprüfung eingereichten Inhalte sind auf die Anforderungen des kantonalen Richtplans 2019 zu überprüfen. Die Inhalte sind raumplanerisch relevant. Die folgenden Vorgaben im kantonalen Richtplan 2019 sind für das Vorhaben massgebend:

- Arbeitszonen

Die Arbeitsplätze im Tourismus und dem Tourismus zudienenden Gewerbe sind in der touristischen Schwerpunktgemeinde Engelberg zu konzentrieren. Bei der Erweiterung der Arbeitszone sind die besonderen räumlich-funktionalen Verhältnisse Engelbergs zu berücksichtigen. Die kommunalen Arbeitszonen sind hauptsächlich auf den Bedarf von lokal und regional tätigen Produktions- und Gewerbebetriebe des Bauhaupt- und Nebengewerbes auszurichten, optimal zu nutzen, zu strukturieren und verkehrlich gut zu erschliessen.

Die richtungsweisende Festlegung C4-4 gibt vor, dass Einzonungen möglich sind, wenn der Bedarf dafür ausgewiesen ist und innerhalb der bestehenden Bauzone keine gleichwertige Lösung möglich ist. Dabei dürfen keine isolierten Arbeitsplatzgebiete für Neuansiedlungen geschaffen werden.

#### Prüfergebnis:

- In der Gemeinde Engelberg sind die Gewerbezone seit längerem sehr knapp dimensioniert; der Bedarf ist gegeben. Die Zielsetzung der Umzonung im Gebiet Boden steht im Einklang mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans.
  - Energie

Mit der Umzonung wird die Gewerbezone erweitert. Im Kantonalen Richtplan 2019 wird als richtungsweisende Festlegung G5-6 festgehalten, dass das auf Industrie- und Gewerbedächern vorhandene Potenzial für die Produktion von Solarenergie prioritär genutzt werden soll. Gemäss Handlungsanweisung G5-6 berät der Kanton die Gemeinden gestützt auf die Gestaltungsvorschriften für Solaranlagen bei der Umsetzung.

#### Empfehlung

- Der Planungsbericht ist mit einem Hinweis bezüglich einer zweckmässigen Nutzung der Dächer der Gewerbebauten für die Produktion von Solarenergie zu ergänzen.

### **3.2 Feststellung bezüglich der Mehrwertabgabe**

Gemäss den eingereichten Plänen werden insgesamt 152 m<sup>2</sup> aus der Grünzone und dem übrigen Gemeindegebiet entlassen und neu der Gewerbezone zugewiesen.

Gemäss Art. 5 RPG wird der Ausgleich von Mehr- und Minderwerten, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz ausgelöst werden, im kantonalen Recht geregelt. Nach Art. 28b BauG sind Umzonungen innerhalb der Bauzone Einzonungen gleichgestellt, wenn die Fläche vor der Umzonung in einer Zone lag, die das Bauen einschränkt. Gemäss BZR der Gemeinde Engelberg gilt die Grünzone als Bauzone. Nach Art. 16 BZR sind in Grünzonen keine Gewerbebauten zulässig, mit der Umzonung in die Gewerbezone werden solche Bauten aber zonenkonform bewilligungsfähig. Die vorliegende Umzonung führt somit dazu, dass vormals mit einer Baubeschränkung belegte Fläche neu bebaubar wird. Die Abgabepflicht ist gegeben. Bei der Einzonung von Flächen aus dem übrigen Gemeindegebiet ist die Mehrwertabgabe ebenfalls geschuldet.

Die Mehrwertabgabe berechnet sich basierend auf dem Mehrwert (Bodenpreis), der durch die Einzonung neuer Gewerbezoneflächen geschaffen wird. Die Untergrenze von 30 000 Franken Mehrwert gemäss Art. 28h Abs. 2 Bst. a BauG wird bei einer Fläche von 152 m<sup>2</sup> voraussichtlich erreicht. Die Abgabe beträgt 20 Prozent auf dem Mehrwert und wird durch den Kanton Obwalden festgelegt. Sie wird gemäss Art. 28d bei Bebauung oder Veräusserung der Liegenschaft fällig. Abgabepflichtig ist gemäss Art. 28e Abs. 1 BauG derjenige, der im Zeitpunkt der Umzonung Grundeigentümer der Liegenschaft ist.

Nicht von der Mehrwertabgabe betroffen sind hingegen die 1 039 m<sup>2</sup>, die von der Wohnzone neu einer Arbeitszone zugewiesen werden; Umzonungen sind in Obwalden gemäss Art. 28 ff. BauG grundsätzlich von der Mehrwertabgabe ausgenommen.

#### Prüfergebnis:

- Grundeigentümer, deren Land durch Massnahmen der Raumplanung einen Mehrwert erfährt, haben eine angemessene Mehrwertabgabe zu entrichten.
- Die Höhe der Abgabe beträgt gemäss Art. 28b ff. BauG 20 Prozent des durch die kantonale Steuerverwaltung festgelegten Landwerts.

#### Vorbehalt:

- Das Entrichten der Mehrwertabgabe wird im Rahmen des Genehmigungsentscheids durch den Regierungsrat verfügt.
- Die Steuerverwaltung schätzt den Landwert und legt die Mehrwertabgabe definitiv fest.

### **3.3 Rechtmässigkeitsprüfung bezüglich Bauzonendimensionierung durch den Bund**

Der Kanton Obwalden ist gemäss Ziff. 5.h. des Genehmigungsbeschlusses des Bundesrats zum Richtplan Kanton Obwalden, Teile Raumentwicklungsstrategie und Siedlung, vom 07.07.2020

verpflichtet, Entscheide zur Ausweisung neuer Arbeitszonen dem ARE gemäss Art. 46 Abs. 2 RPV zu eröffnen.

In Engelberg ist keine freie Arbeitszone für gewerblich-industrielle Nutzungen mehr verfügbar. Mit der Umzonung der Parzelle im Gebiet Boden von der Wohn- in die Gewerbezone kann Gewerbeland für einheimisches Gewerbe geschaffen werden. Dadurch können längere Anfahrtswege für die in Engelberg nachgefragten Dienstleistungen vermieden werden.

#### Prüfergebnis:

- Die Umwidmung der heutigen Wohnzone W2b auf Parzelle Nr. 1645 in eine Gewerbezone entspricht der richtungsweisenden Festlegung C4-4 des kantonalen Richtplans 2019.

#### Vorbehalt:

- Die vorliegende Teilrevision Zonenplan Gewerbezone Boden ist nach der Genehmigung dem Bundesamt für Raumentwicklung zu eröffnen. Sind die Voraussetzungen für deren Genehmigung aus Sicht des Bundes nicht gegeben, so kann sie nicht in Rechtskraft erwachsen.

### **3.4 Anforderungen Masterplanung 2023**

Im Masterplan wird in Kap. 4.5 Arbeiten als Massnahme festgehalten, dass die Umzonung der bestehenden Bauzone im Bereich Ortseingang (ARA, Gebiet Boden) zu prüfen sei. Die geplante, kleinräumige Umzonung tangiert die entsprechenden Absichten nicht.

#### Prüfergebnis:

- Das Planungsvorhaben ist mit den kommunalen Vorgaben aus dem Masterplan vereinbar.

### **3.5 Zonenplanänderung**

#### 3.5.1 Amt für Raumentwicklung und Energie

##### 3.5.1.1 Raumplanung

##### *Erwägungen*

Mit der vorliegend beantragten Zonenplanänderung werden Flächen aus der Wohnzone W2b, aus der Grünzone sowie aus dem übrigen Gemeindegebiet entlassen und insgesamt der Gewerbezone zugewiesen. Sofern die von der Umzonung betroffenen Fachbereiche keine Vorbehalte anmelden, ist der Teilrevision zuzustimmen. Lage und Grösse der Liegenschaften eignen sich für eine gewerbliche Nutzung.

#### Prüfergebnis:

- Der vorgesehene Zonenplanänderung steht aus raumplanerischer Sicht nichts entgegen.
- Durch die Zonenplanänderung können die betroffenen Grundstücke ihrer neuen Grundnutzung entsprechend besser genutzt bzw. bewirtschaftet werden.

##### 3.5.1.2 Energie

Siehe Ausführungen unter Ziff. 3.1 Energie

#### 3.5.2 Kantonspolizei

##### *Erwägungen*

Der geplante Standort liegt an der Hauptstrasse im Bereich Boden, unmittelbar nach der Garage Portmann. Auf der Kantonsstrasse ist eine Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h signalisiert. Sie verläuft in Fahrtrichtung Engelberg in einer langgezogenen Rechtskurve. Das Projekt soll nordwestlich unmittelbar am Ende der Rechtskurve zu stehen kommen. Hinsichtlich des Vorprojektes fand im Vorfeld mit dem Architekten und der Kantonspolizei (Fachverantwortung Signalisation S. Perroulaz und Postenchef R. Geisser) eine Begehung statt. Die besprochenen Punkte wurden in das Vorprojekt aufgenommen. Vor dem Gebäude entsteht eine von der Hauptstrasse getrennte Verkehrsfläche mit

Parkplätzen. Die Verkehrsfläche dient der Erschliessung des Gewerbegebäudes. Die Gewerbebetriebe werden einen leichten Mehrverkehr verursachen, welcher durch die Hauptstrasse problemlos aufgenommen werden kann. Es werden Fahrten von Zulieferern und Kunden im Dorf reduziert.

Die Zufahrt zum Gewerbegebäude erfolgt von Osten (Garage Portmann), die Ausfahrt der Erschliessung befindet sich westlich des Gebäudes. Der Verkehr wird vor dem Gebäude im Einbahnregime von Osten nach Westen erfolgen, was entsprechend signalisiert wird. Während Personenwagen bei der Ausfahrt wieder talwärts auf die Hauptstrasse einbiegen können, muss der Schwerverkehr taleinwärts fahren und an einem geeigneten Ort wenden, da der Wenderadius für die Ausfahrt auf die Hauptstrasse talwärts ungenügend ist (Radius zu eng für U-Turn). Daher wird für den Schwerverkehr bei der Ausfahrt ein Linksabbiegeverbot signalisiert.

#### Prüfergebnis:

- Dem Projekt kann unter Einhaltung der Auflagen seitens der Verkehrs- und Sicherheitspolizei des Kantons Obwalden zugestimmt werden.

#### Hinweise:

- Dem ausfahrenden Schwerverkehr ist ein Einbiegen auf die Hauptstrasse talwärts mit geeigneten Massnahmen zu verunmöglichen.
- Für die Signalisationen und Markierungen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein separater Plan einzureichen. Die Signalisationen und Markierungen müssen durch das Sicherheits- und Sozialdepartement Obwalden verfügt werden.

#### 3.5.3 Tiefbauamt

Das Tiefbauamt verzichtet auf eine Stellungnahme.

## **4 Planungserimeter im GIS**

Im GIS OW wird auf laufende Planungsverfahren hingewiesen. Die Gemeinde hat den Planungserimeter der vorliegenden Zonenplanänderung der GIS Daten AG zukommen zu lassen, damit diese die entsprechenden Nachführungen sicherstellen kann.

## **5 Fazit Vorprüfungsbericht**

Die vorgesehene die Teilrevision Zonenplan Boden wird als recht- und zweckmässig beurteilt. Das Verfahren zur Teilrevision Zonenplan Boden kann unter Berücksichtigung der in diesem Bericht aufgeführten Prüfungsergebnisse, Hinweise und Vorbehalte fortgesetzt werden.

Freundliche Grüsse

Departementsvorsteher



Dr. Josef Hess  
Landammann

Kopie an:

- Amt für Raumentwicklung und Energie
- Kantonspolizei
- Kantonale Steuerverwaltung