



---

Gemeinde Engelberg

---

# Planungszone Dorfzentrum Engelberg

Verlängerung vom 16. Januar 2024

Bericht zur Beschlussfassung des Einwohnergemeinderats

# Inhaltsverzeichnis

---

1. Zweck einer Planungszone	1
2. Voraussetzungen für den Erlass einer Planungszone	1
3. Ziel und Begründung der Planungszone	2
4. Inhalt der Planungszone	2
5. Geltungsdauer	3
6. Wirkung der Planungszone	3
7. Öffentliche Auflage und Rechtsmittel	3
8. Publikation und Information	4
9. Inkrafttreten	4

---

## Impressum:

Auftraggeber:

Gemeindekanzlei Engelberg

Bauamt

Dorfstrasse 1

6391 Engelberg

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG

Baselstrasse 21

6003 Luzern

burkhalter@bdplan.ch

Stand:

Beschlussfassung durch Einwohnergemeinderat

Letzte Änderung:

16. Januar 2019 / 16. Januar 2024

Projektnr.: 91841

Der Einwohnergemeinderat von Engelberg beschliesst im Sinne von Art. 7 Abs. 2 lit. d sowie Art. 25 des Baugesetzes (BauG) des Kantons Obwalden, im Gebiet «Dorfzentrum Engelberg» eine Planungszone zu erlassen:

## 1. Zweck einer Planungszone

Gemäss Definition des Bundesamts für Raumentwicklung (are) bezeichnet die Planungszone ein Gebiet, in welchem Nutzungspläne erlassen oder geändert werden müssen. Die Planungszone wird von einer Behörde im Sinne einer vorsorglichen Massnahme verfügt und ist sofort mit deren Erlass rechtswirksam. In einem mit Planungszone bezeichnetem Gebiet darf nichts unternommen werden, dass die zukünftige Nutzungsplanung erschweren könnte.

Gesetzliche Grundlage auf Stufe Bund bildet Art. 27 des Raumplanungsgesetzes (RPG), auf Stufe des Kantons Obwalden Art. 25 des Baugesetzes (BauG):

Zweck gemäss RPG (Art. 27 Abs. 1):

*<sup>1</sup> Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.*

Zweck gemäss BauG (Art. 25):

*<sup>1</sup> Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann für genau bezeichnete Gebiete eine Planungszone als vorsorgliche Massnahme verfügt werden.*

*<sup>2</sup> Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was dem voraussichtlichen Nutzungs- oder Schutzziel widerspricht.*

Das Baugesetz sowie die Verordnung zum Baugesetz des Kantons Obwalden regelt im Weiteren die Zuständigkeit, die Geltungsdauer sowie das Verfahren und die Rechtswirkung von Planungszone.

## 2. Voraussetzungen für den Erlass einer Planungszone

Da die Festsetzung einer Planungszone einen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt, bedarf sie einer gesetzlichen Grundlage sowie eines öffentlichen Interesses (vgl. Art. 36 Abs. 1 und 2 BV). Zudem muss die Verhältnismässigkeit gewahrt sein (vgl. Art. 36 Abs. 3 BV).

Es muss die Absicht der Behörden bestehen, die bestehende planerische Ordnung abzuändern. In dieser begründeten Planungsabsicht besteht das öffentliche Interesse an der Massnahme. An die Konkretheit der Absicht ist kein strikter Massstab anzulegen, eine konkretisierte Absicht genügt. Das Ziel ist es, die Entscheidungsfreiheit der Planungsorgane zu sichern und dementsprechend dürfen die Anforderungen an den Erlass einer Planungszone nicht zu hoch angesetzt werden (vgl. BGE 113 Ia 362 E. 2a/bb)). Die Planungszone muss zudem in einem Planungsbedürfnis seitens der Behörden begründet sein (vgl. BGE 113 Ia 362 E. 2a)).

Gemäss Art. 21 Abs. 1 RPG werden Nutzungspläne dann angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Bauzonen werden grundsätzlich für einen Planungshorizont von 15 Jahren definiert (Art. 15 RPG). Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Engelberg wurde 2003 beschlossen. In der Zwischenzeit ist das neue Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. In der Folge ist der Kanton Obwalden dabei, einen neuen Richtplan zu erarbeiten. Der Richtplan wurde durch den Bund vorgeprüft und befindet sich momentan in der Überarbeitung. Auch das kantonale Baugesetz muss auf die geänderten Vorgaben angepasst werden, dies ist zum Teil bereits erfolgt. Es liegen damit neue Verhältnisse vor, die Nutzungsplanung ist ohnehin zu revidieren. Mit den Vorarbeiten zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll im Jahr 2019 gestartet werden (vgl. Kap. 3). **Aufgrund der**

sich verzögernden Anpassung des Kantonalen Baugesetzes Obwalden hat sich auch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Engelberg verzögert. Seit dem Inkrafttreten der Planungszone 2019 hat die Gemeinde Engelberg aber eine – gemäss den Kantonalen Vorgaben umfassende – Masterplanung erarbeitet und mit Gemeinderatsbeschluss vom 24. April 2023 in Kraft gesetzt. Der Masterplan unterstützt die Zielsetzungen der vorliegenden Planungszone.

Planungszonen dürfen nicht weiter gehen, als es ihr Zweck erfordert (vgl. BGE 113 IA 362 E. 2a(cc) und 2c)). Um der Verhältnismässigkeit gerecht zu werden, sind Planungszonen zudem zeitlich befristet (vgl. Kapitel 5).<sup>1</sup>

### 3. Ziel und Begründung der Planungszone

Die vom Einwohnergemeinderat genehmigte Strategie der Tourismusdestination Engelberg sieht unter anderem vor, dass das Dorfzentrum im Bereich zwischen dem Bahnhof und dem Kloster besser vernetzt und belebt werden soll. Neben der bevorstehenden Eröffnung des Hotel Palace Engelberg Titlis im Jahre 2020 eröffnet auch auf die Wintersaison 2018/2019 wieder ein Betrieb in der Dorfstrasse. Der Einwohnergemeinderat setzt eine Arbeitsgruppe ein, welche sich mit der Attraktivierung des Dorfzentrums befasst, um die Ziele der aktuellen Tourismusstrategie zu erreichen. Zudem kann erfreulicherweise beobachtet werden, dass die Übernachtungszahlen der Gäste aus der Schweiz und aus Europa wieder ansteigen.

Diesen für das Dorfzentrum sehr positiven Entwicklungen steht gegenüber, dass der Einwohnergemeinderat mit Gesuchen und Voranfragen für Umnutzungen von bestehenden Räumlichkeiten für Gewerbe und Gastronomie zu neuen Wohnungen im Dorfzentrum konfrontiert wurde.

Die Tourismusdestination Engelberg ist auf ein lebendiges und attraktives Dorfzentrum angewiesen. Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision soll diesem Anliegen in der Bau- und Zonenordnung Rechnung getragen werden. Neue Wohnungen im Erdgeschoss auf Kosten von Läden oder Restaurants innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht im Interesse des Einwohnergemeinderates und sollen daher vorläufig, bis die nächste Ortsplanungsrevision abgeschlossen werden kann, mit einer Planungszone verhindert werden.

Im Weiteren eignet sich das Gebiet der Planungszone im Kern von Engelberg aufgrund seiner zentralen Lage und als Ort mit einer identitätsstiftenden, historischen Qualität sehr gut für die Hotelnutzung. Durch den Neubau des Hotels «Palace Engelberg Titlis» am Kurpark wird diese Qualität gestärkt. Daher soll mit dem Erlass der Planungszone auch die Umnutzung von Hotels zu Wohnungen vorläufig, bis die nächste Ortsplanungsrevision abgeschlossen werden kann, verhindert werden.

Mit der Verlängerung der Planungszone sollen deren Ziele bis zur öffentlichen Auflage der entsprechenden Revision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Engelberg gesichert werden.

### 4. Inhalt der Planungszone

Der Zonenplan der Gemeinde Engelberg wird gemäss dem zugehörigen Plan mit dem Perimeter der Planungszone ergänzt.

Für die Fläche der Planungszone gelten die folgenden provisorischen Bauvorschriften:

*<sup>1</sup> In der Planungszone dürfen Räumlichkeiten, welche auf dem Niveau der angrenzenden Strassen, Trottoirs oder Spazierwege liegen, nur als Hotels, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie als weitere Geschäfts- und Gewerbebetriebe gemäss geltender Zonenordnung genutzt werden, wie beispielsweise Gastronomie, Detailhandel, Getränke- und Lebensmittelhandel oder Dienstleistungen.*

---

<sup>1</sup> Ruch, A., 2015, Raumentwicklungsrecht und Umwelt.

*Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind rechtmässig bestehende und rechtskräftig bewilligte Wohnungen.*

<sup>2</sup> *In der Planungszone dürfen bestehende Hotelbetriebe auf allen Geschossen weder ganz noch teilweise in Wohnungen umgenutzt werden.*

<sup>3</sup> *Die Bestimmungen der Planungszone ergänzen die Vorgaben für die betreffenden Bauzonen und gehen diesen vor.*

## 5. Geltungsdauer

Im Art. 7 Abs. 2d BauG wird die Zuständigkeit und Geltungsdauer von Planungszone für den Gemeinderat wie folgt definiert:

<sup>2</sup> *Dem Gemeinderat obliegt die kommunale Nutzungsplanung. Er ist insbesondere zuständig für:*

*[...]*

<sup>d</sup> *den Erlass von Planungszone für genau bezeichnete Gebiete im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde für längstens 5 Jahre.*

Zudem kann der Regierungsrat gemäss Art. 4 Abs. 1e kommunale Planungszone verlängern:

<sup>1</sup> *Dem Regierungsrat obliegt die Aufsicht über die Raumplanung und das Bauen. Er ist insbesondere zuständig für:*

*[...]*

<sup>e</sup> *den Erlass von Planungszone im kantonalen Zuständigkeitsbereich und die Verlängerung kommunaler Planungszone.*

## 6. Wirkung der Planungszone

Die provisorischen Bauvorschriften der Planungszone stehen ergänzend zu den bereits bestehenden Vorschriften des Baureglements. Die bestehenden sowie die ergänzten Vorschriften sind gleichzeitig gültig, wobei jeweils die striktere Bestimmung angewendet wird.

## 7. Öffentliche Auflage und Rechtsmittel

Die Unterlagen zur Planungszone Dorfzentrum Engelberg, bestehend aus dem Plan «Planungszone Dorfzentrum Engelberg – Geltungsbereich mit provisorischen Bauvorschriften» sowie der vorliegende Bericht zur Beschlussfassung des Gemeinderats, liegen auf der Gemeindekanzlei von Engelberg zwischen dem 24. Januar und dem 22. Februar 2019 öffentlich auf (30 Tage).

Gegen die Planungszone kann Einsprache erhoben werden. Einsprachen und Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung (Art. 20 Abs. 2 und 3 BauV).

**Die Planungszone wird gemäss Beschluss des Einwohnergemeinderats Engelberg vom 13. November 2023 bis zum 30. Juni 2027 verlängert. Umfang und Inhalt der Planungszone bleiben dabei gegenüber der Inkraftsetzung der Planungszone per 24. Januar 2019 unverändert. Die Unterlagen zur Planungszone Dorfzentrum Engelberg, bestehend aus dem Plan «Planungszone Dorfzentrum Engelberg – Geltungsbereich mit provisorischen Bauvorschriften» sowie der vorliegende Bericht zur Beschlussfassung des Gemeinderats, liegen auf der Gemeindekanzlei von Engelberg zwischen dem 18. Januar und dem 19. Februar 2024 öffentlich auf (30 Tage).**

Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich beim Gemeinderat Engelberg einzureichen:

Einwohnergemeinderat Engelberg  
Dorfstrasse 1  
6391 Engelberg

## 8. Publikation und Information

Die Publikation über die öffentliche Auflage erfolgt im Amtsblatt vom 24. Januar 2019. Zudem werden die betroffenen Grundeigentümer über die provisorischen Bauvorschriften der Planungszone schriftlich informiert. Dabei wird auf die Einsprachemöglichkeit hingewiesen.

Die Verlängerung der Planungszone wird im Amtsblatt vom 18. Januar 2024 publiziert. Zudem werden die betroffenen Grundeigentümer über die Verlängerung der Planungszone schriftlich informiert. Dabei wird auf die Einsprachemöglichkeit hingewiesen.

Des Weiteren sind sämtliche Unterlagen zur Planungszone online auf der Gemeindehomepage von Engelberg während der Auflagefrist aufgeschaltet ([www.gde-engelberg.ch](http://www.gde-engelberg.ch)).

## 9. Inkrafttreten

Die Planungszone tritt mit der öffentlichen Auflage per 24. Januar 2019 in Kraft.

Die Verlängerung der Planungszone tritt mit der öffentlichen Auflage per 18. Januar 2024 in Kraft.

Engelberg, 14. Januar 2019

Engelberg, 16. Januar 2024

Im Namen des Einwohnergemeinderats

Alex Höchli, Talamann