



**ENGELBERG**  
EINWOHNERGEMEINDE



stadtlandplan

## TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG GEWERBEZONE EIEN



# PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

20. März 2025 – öffentliche Auflage

#### RECHTSVERBINDLICHE DOKUMENTE:

- Zonenplanänderung Teilrevision Gewerbezone Eien, 20. März 2025
- Änderung des Baureglements Teilrevision Gewerbezone Eien, 20. März 2025

#### ERLÄUTERUNGSDOKUMENTE:

- Planungsbericht Teilrevision Gewerbezone Eien, 20. März 2025
- Beilage 1: Übersichtsplan Baulinien/Abstände, Schubiger AG, 29. Mai 2024
- Beilage 2: Anpassung Gewässerraumplan Gewerbe Eien, belop gmbh, 20. März 2025

## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Gemeinde Engelberg  
Dorfstrasse 1  
Postfach 158  
6391 Engelberg

### BEARBEITUNG

stadtlandplan AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.stadtlandplan.ch](http://www.stadtlandplan.ch)

### STAND

Mitwirkung Bevölkerung	4. Mai bis 19. Mai 2023
Kantonale Vorprüfung	Bis 4. März 2025
Öffentliche Auflage	8. Mai 2025 bis 10. Juni 2025
Beschlussfassung	
Genehmigung	

### INFORMATION

Projektnummer	92224
Bearbeitet durch	mw, fm, cw
Titelbild	Google Earth

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Vorhaben	4
1.3.	Ziel der Teilrevision	5
1.4.	Verfahren	5
1.5.	Verfahrenskoordination	6
2.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1.	Konzepte und Sachpläne des Bundes	7
2.2.	Kantonaler Richtplan	7
2.3.	Kommunale Entwicklungsvorgaben	8
3.	ÄNDERUNGEN	9
3.1.	Änderungen im Zonenplan	9
3.2.	Änderungen im Baureglement	12
4.	BEURTEILUNG	13
4.1.	Betroffene Sachthemen	13
4.2.	Auswirkungen und Nachweise	13
4.2.1.	Haushälterische Bodennutzung	13
4.2.2.	Eingliederung in die Landschaft	13
4.2.3.	Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	14
4.2.4.	Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)	14
4.2.5.	Gewässerraum-Freihaltung	14
4.2.6.	Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung	14
4.2.7.	Schutz vor Naturgefahren	14
4.2.8.	Altlasten, Bodenschutz	15
4.2.9.	Invasive Neophyten	16
4.3.	Mehrwertausgleich	16
4.4.	Fazit, Interessenabwägung	16
5.	VERFAHREN	17
5.1.	Mitwirkung Bevölkerung	17
5.2.	Kantonale Vorprüfung	17
5.3.	Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung	18
5.4.	Beschlussfassung	18
5.5.	Genehmigung	18
6.	BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG	19

# 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 (gegliedert nach Jahr Genehmigung):

- 2008: SNZ Ochsenmatte, ZP-Änderung Rapperschwändi und Stollermattli
- 2009: Umzonung Rütimattweid, Umzonung Parz. 293 (alte Talstation Brunnli)
- 2010: Sondernutzungszone Ror
- 2012: Änderung Teilbebauungsplan I + II Dorfstrasse-Bühl
- 2014: Deponiezone Eltschbüel
- 2015: Umzonung Espen
- 2016: ZP-Änderung Erlenhaus, Strassenplanverfahren Wasserfallstrasse
- 2017: ZP-Änderung Obere Erlen, Umzonung Ghärstli
- 2018: Änderung im Baureglement Deponiezone Eltschbüel II
- 2019: ZP-Änderung Hotel Terrace, ZP-Änderung lokale Kulturobjekte
- 2021: Teilrevision Klein Titlis
- 2024: Zonenplanänderung Gewerbezone Boden

## 1.2. Vorhaben

Überschwemmungen, Hochwasserschutzprojekt

Der Talboden von Engelberg wurde schon mehrfach überschwemmt. Am verheerendsten war das Hochwasser von 2005, welches grosse Schäden verursachte und Engelberg auf dem Landweg zeitweise von der Umwelt abschnitt. Direkt anschliessend wurden erste Sofortmassnahmen umgesetzt und es startete die Planung für ein umfassendes Hochwasserschutzprojekt. Dieses ist in der Zwischenzeit zu grossen Teilen realisiert. Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts wurden auch die Gewässerräume entlang der Engelberger Aa ausgeschieden.

Leitmauer Gewerbe

Mit Datum vom 21. März 2022 stellte das Bau- und Raumentwicklungsdepartement der Einwohnergemeinde Engelberg die Genehmigung Projektänderung Hochwasserschutzprojekt Engelberger Aa (Leitmauer Gewerbe) und Erteilen von Spezialbewilligungen zu. Die Bauarbeiten dazu wurden über den Sommer 2022 in zwei Baulosen ausgeführt und anfangs September 2022 abgeschlossen. Die Bepflanzungen und Zäune wurden im Frühling 2023 ausgeführt.

Situation Gewerbegebiet Eien

Die Situation im Gewerbegebiet ist aufgrund der engen Platzverhältnisse seit langem «problematisch». Gemäss geltendem Zonenplan und Baureglement ist die zulässige Nutzung der Flächen grundsätzlich gegeben. Aufgrund des Hochwassers 2005 und der damit verbundenen Auswirkungen hat sich die Situation jedoch weiter verschärft. Einerseits hat das Hochwasserereignis die ursprüngliche und in der Nutzungsplanung festgehaltene Hecke durch Erosion der Böschungen zerstört oder sie musste für dringende Sofortmassnahmen entfernt werden. Andererseits war das Hochwasserereignis Auslöser für das Hochwasserschutzprojekt und dadurch Verursacher von veränderten noch nicht rechtsgültigen Rahmenbedingungen.

Verschiedene Abstandsvorschriften

Heute gelten unterschiedliche kommunale und kantonale Vorgaben zu den einzuhaltenden Abständen (Gewässer, Hecke, Zonenrand etc.), welche das Gewerbe am bestehenden Standort teilweise stark einschränken. Die folgende Abbildung zeigt als Ausschnitt den nördlichen Bereich der Gewerbezone Eien entlang der Engel-

berger Aa mit den heute geltenden, einzuhaltenden Abständen (Grenzabstände, Abstände Hecken und Ufergehölz, Waldabstand, Abstand Fließgewässer). Die Definitionen der geltenden Abstandsvorschriften machen aus heutiger Sicht zum Teil keinen Sinn mehr. Durch das Hochwasserschutzprojekt und damit verbundenen baulichen Massnahmen finden Landkäufe und Verschiebungen an der Parzellierung statt. Diese verlaufen teilweise nicht linear zum Gewässer, was zu fragwürdigen einzuhaltenden Grenzabständen führt.



Abb. 1: Ausschnitt nördlicher Bereich Gewerbezone Eien

- Baulinien / Abstände**
- Abstände Kantonal
    - Nicht massgebend Grenzabstand (4.0 m)
    - Fließgewässer (ab OK-Besuch) (4.0 m)
    - Nicht massgebend Hecken und Ufergehölz (4.0 m)
    - Wald (15.0 m)
  - Abstände Kommunal
    - Grenzabstand (ab Vollgeschosse) (7.0 m)
    - Fließgewässer (ab Parz.-Grenze) (10.0 m)
    - Hecken und Ufergehölz (bezogen auf jeweilige Vor-Erhöhe) (5.0 m)
- Zonenplanung**
- best. Gewerbezone
  - best. Grünzone
  - Gewässerraum ausgeschieden
- geplante Zonenplanänderung (siehe Schemaschnitt)**
- Baulinie Gewässerraum
  - Baulinie Hochbauten
- Projektierte Gebäude**
- Drittprojekt (informativ)
- Grundbuchinformationen**
- Bestehende Objekte

Im Rahmen der Erarbeitung des neuen Richtplans sowie des neuen Masterplans der Gemeinde Engelberg hat sich die Gemeinde sowie die Ortsplanungskommission intensiv mit den Gewerbeflächen befasst. Die Gemeinde weist praktisch keine Reserven in den Gewerbebezonen auf. Gleichzeitig konnten kaum neue, geeignete Gewerbeflächen gefunden werden. Damit steigt der Druck auf die bestehenden Flächen. Eine möglichst gute Ausnutzung der bestehenden Gewerbebezonen ist daher von grosser Bedeutung. Die heutige einschränkende Handhabung mit verschiedenen Abstandsvorschriften soll mit der Einführung von Baulinien und leichten Anpassungen in der Zonenzuteilung klar geregelt und den heutigen Umständen angepasst werden. Eine baldige Planungssicherheit ist für die Gewerbebetriebe wichtig, weshalb die vorliegende Teilrevision der anstehenden Gesamtrevision vorgezogen wird.

Knappe Gewerbeflächen, maximales Potential ausschöpfen

### 1.3. Ziel der Teilrevision

Die Diskussionen rund um die Gewerbezone Eien laufen bereits seit Jahren. Dabei waren die zuständigen kantonalen Amtsstellen inklusive des zuständigen Regierungsrates bereits mehrmals informiert und involviert worden. Nach Realisierung der Projektänderung Leitmauer Gewerbe soll nun Klarheit geschaffen und eine sinnvolle, neue Regelung für die Gewerbezone Eien gefunden werden.

Teilrevision soll Klarheit schaffen

### 1.4. Verfahren

Die Teilrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Erarbeitung Teilrevision	Herbst 2022	Zeitplan
Öffentliche Mitwirkung	Jan./Feb. 2023	
Überarbeitung aufgrund Anpassung Gewässerraum	Sommer 2024	
Abschliessende kantonale Vorprüfung	bis März 2025	
Anpassung und Bereinigung nach kantonaler Vorprüfung	März/April 2025	
Öffent. Auflage (30 Tage), anschl. evtl. Einsprachebehandlung	8.5. - 10.6.2025	
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	Herbst 2025	
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend	

## 1.5. Verfahrenskoordination

Die Anpassung des Gewässerraums im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts sowie die vorliegende Teilrevision sind voneinander abhängig. Aus diesem Grund werden die beiden Verfahren miteinander koordiniert. Die Vorprüfung sowie die öffentliche Auflage erfolgen parallel und betreffen folgende Unterlagen:

### **Anpassung Gewässerraum Engelberger Aa, Abschnitt Gewerbe Eien**

Planungsbericht und Planbeilage

Stand per Ende März 2025:

- Erfolgt: Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung
- Ausstehend: öffentliche Auflage, Genehmigung (RRB)

### **Teilrevision Gewerbezone Eien**

Planungsbericht, rechtsverbindliche Dokumente, Erläuterungsdokumente

Stand per Ende März 2025:

- Erfolgt: Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung, bereinigte Vorprüfung
- Ausstehend: öffentliche Auflage, Entscheid Talgemeindeversammlung, Genehmigung (RRB),

Neben diesen beiden, voneinander abhängigen Verfahren wird auch noch eine dritte Auflage damit koordiniert, weil sie in den Perimeter der Teilrevision fällt und deshalb im Sinne der «Einheit der Materie» mitzubehandeln ist:

### **Gewässerraumausscheidung Schöpfungsbach, Mündung Engelberger Aa bis Wasserfallstrasse, Ausscheidung und Verzicht**

Planungsbericht und Planbeilage

Stand per Ende März 2025:

- Erfolgt: Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung
- Ausstehend: öffentliche Auflage, Genehmigung (RRB)

## 2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes

Mit dem Hochwasserschutzprojekt wurde auch der vom Bund vorgeschriebene Gewässerraum ausgedehnt. 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

Im Richtplan 2019 des Kantons Obwalden (zuletzt vom Bundesrat genehmigt am 18. Juni 2021) wird die Gewerbezone Eien als Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit sowie als kommunales Arbeitsgebiet bezeichnet. Die Gewerbezone wird gegen Norden, Nordosten und Osten mit einer Siedlungsgrenze und gegenüber der Engelberger Aa mit einer langfristigen Siedlungsgrenze umrandet. Gemäss Richtplantext werden gegenüber den kommunalen Arbeitsgebieten folgende Aussagen gemacht:

Richtplan 2019

#### *Richtungsweisende Festlegung C4-4:*

*Kommunale Arbeitsgebiete sind für die wirtschaftliche Entwicklung in den Gemeinden von Bedeutung. Einzonungen für Betriebserweiterungen sind möglich, wenn im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung der Bedarf ausgewiesen ist und innerhalb der bestehenden Bauzone keine gleichwertige Lösung möglich ist. Für Neuansiedlungen können keine isolierten Arbeitsplatzgebiete geschaffen werden.*

#### *Handlungsanweisung C4-4:*

*Die Gemeinden überprüfen die Lage und die Dimensionierung der kommunalen Arbeitsgebiete und sorgen im Rahmen der Ortsplanung für die häusliche Bodennutzung und Sicherstellung der Verfügbarkeit im Falle von Betriebserweiterungen oder für neue Betriebe. Bei Bedarf nutzen sie die bestehenden Möglichkeiten zur Mobilisierung des Baulandes.*

#### *Richtungsweisende Festlegung C7-1*

*... Die Entwicklung der Dichte an Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte pro ha) in der Bauzone wird regelmässig überprüft. Der Kanton strebt diesbezüglich folgende Kennwerte an:*

- Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung mind. 47 Raumnutzer/ha

#### *Richtungsweisende Festlegung G5-6:*

*Die Solarenergie wird gefördert. Das auf Industrie- und Gewerbedächern vorhandene Potenzial für die Produktion von Solarenergie wird prioritär genutzt. Solaranlagen werden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sorgfältig und landschaftsschonend an Bauten und Anlagen integriert.*

#### *Handlungsanweisung G5-6:*

*Der Kanton berät die Gemeinden gestützt auf die Gestaltungsvorschriften für Solaranlagen.*

Haushälterischer Umgang mit Boden

Mit dem Vorhaben soll die bestehende Gewerbezone für das Gewerbe bestmöglich nutzbar gemacht werden. Dies unterstützt die Aussagen aus dem kantonalen Richtplan.

### 2.3. Kommunale Entwicklungsvorgaben

Masterplan 2022

Im März 2023 hat der Gemeinderat den neuen Masterplan der Gemeinde Engelberg beschlossen. Ein Ziel des Masterplanes ist es, dass die in Engelberg ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung erhalten. Im Masterplan ist eine leichte Erweiterung der Gewerbezone Eien vorgesehen. Dies hat auch Auswirkungen auf den kantonalen Richtplan. Die vorliegende Teilrevision unterstützt die Aussagen aus dem Masterplan.

### 3. ÄNDERUNGEN

#### 3.1. Änderungen im Zonenplan

Es findet eine Umzonung von insgesamt 1'144 m<sup>2</sup> von der Grünzone GR in die Gewerbezone G statt. Im Detail teilt sich diese wie folgt auf die Parzellen auf:

Umzonung Grünzone in Gewerbezone

Parz. Nr.	Fläche	Zone bestehend	Zone neu
643	72 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
1286	169 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
1296	37 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
1523	228 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
2280	46 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
2281	31 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
2282	94 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
2345	159 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
2364	234 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
2510	74 m <sup>2</sup>	Grünzone GR	Gewerbezone G
<b>TOTAL</b>	<b>1'144 m<sup>2</sup></b>	<b>Grünzone GR</b>	<b>Gewerbezone G</b>

Tab. 1: Flächenbilanz

Es wird eine neue Baulinie für ober- und unterirdische Bauten ausgeschieden. Ober- und unterirdische Bauten dürfen in der Gewerbezone zukünftig bis zur entsprechenden Baulinie erstellt werden. Zudem wird eine Baulinie Gewässerraum ausgeschieden. Zwischen den beiden neuen Baulinien liegt ein Abstand von 2.0 m. Innerhalb dieser Fläche sind vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge zulässig. Zudem dürfen unterirdische Leitungen und Schächte in der Gewerbezone bis zur Baulinie Gewässerraum erstellt werden. Die Details werden im BZR mit neuen Artikeln geregelt. Die Böschungskante verläuft nicht linear zum Gewässer, zu einer besseren landschaftlichen Gestaltung wurde in diesem Bereich auf eine klare Böschungsoberkante verzichtet. Orientieren sich die Bauten nur an der Böschungskante, würde dies zu einer unsinnigen Gebäudeflucht führen. Deshalb sollen sich die Bauten zukünftig nicht an dieser Kante, sondern an der generalisierten Baulinie ausrichten.

Ausscheidung Baulinien

Der Gewässerraum (vgl. auch Beilage 2) sowie die Hecken werden auf das bewilligte Hochwasserschutzprojekt und die realisierte Projektänderung Leitmauer Gewerbe angepasst.

Anpassungen Gewässerraum, Hecken

Da sich mit dem Hochwasserschutzprojekt auch die Gefahrensituation verändert hat, wurde in der Zwischenzeit die Gefahrenkarte aktualisiert (vgl. Kap. 4.2.7). Um Widersprüche zu vermeiden, werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision die Gefahrenzonen innerhalb der Gewerbezone und Grünzone Eien anhand der überarbeiteten Gefahrenkarte aktualisiert.

Anpassungen Gefahrenzonen

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.

Abbildungen



Bauzonen

G Gewerbezone

Weitere Festlegungen

- Gefahrenzone geringe zu erhebliche Gefährdung
- Gefahrenzone mittlere zu erhebliche Gefährdung
- Aufhebung Gefahrenzone (ursprünglich erhebliche Gefährdung)
- Aufhebung Gefahrenzone (ursprünglich mittlere Gefährdung)
- Aufhebung Gefahrenzone (ursprünglich geringe Gefährdung)

Weitere Festlegungen

- Baulinie für ober- und unterirdische Bauten Gewerbezone Eien
- Baulinie Gewässerraum Gewerbezone Eien

Anpassungen Informations-Element

- Reduktion Gewässerraum
- Hecke, Feld- und Ufergehölz

Umzonung von 1'144 m<sup>2</sup> von der Grünzone (GR) in die Gewerbezone (G).  
 Ausscheidung der Baulinie für ober- und unterirdische Bauten sowie der Baulinie Gewässerraum Gewerbezone Eien.  
 Ausscheidung Hecke, Feld- und Ufergehölz gemäss Hochwasserschutzprojekt.  
 Anpassung Gefahrenzonen innerhalb Gewerbezone und Grünzone Eien gemäss aktualisierter Gefahrenkarte.  
 Anpassung Gewässerraum gemäss parallelem Hochwasserschutzprojekt.

Abb. 2: Ausschnitt Gewerbezone Eien mit den vorgesehenen Änderungen der Teilrevision



Abb. 3: Ausschnitt Gewerbezone Eien, rechtsgültiger Zonenplan (Legende auf Folgeseite)

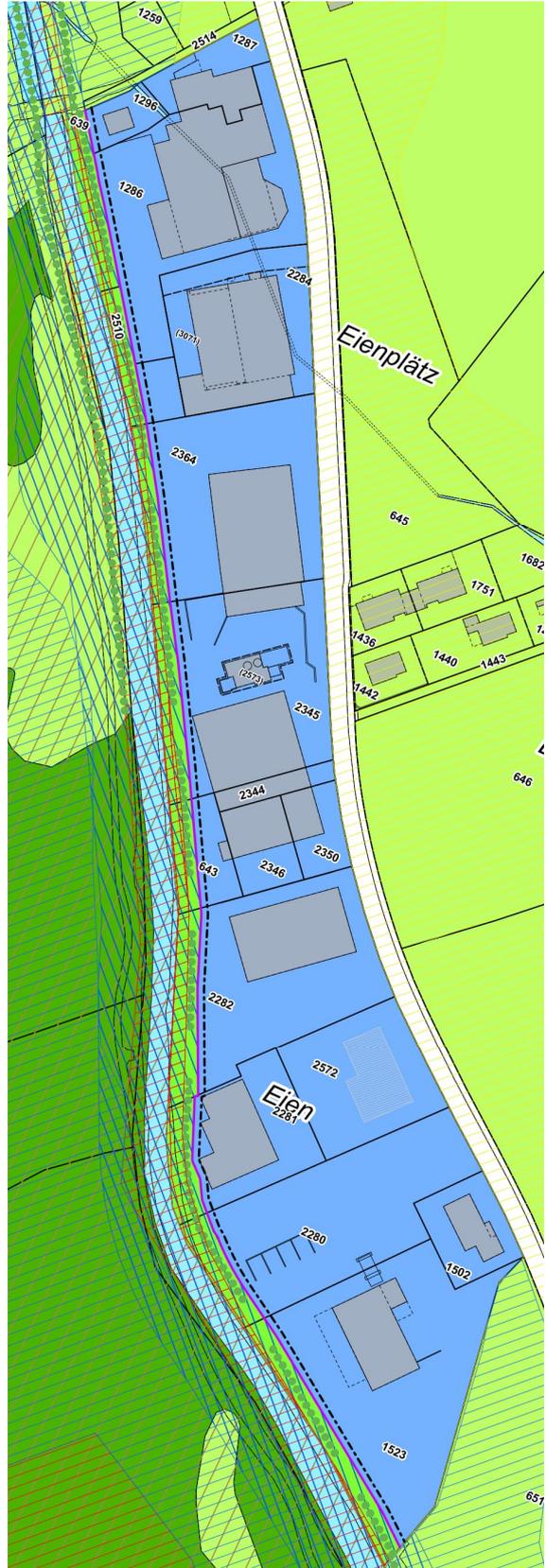


Abb. 4: Ausschnitt Gewerbezone Eien, neuer Zonenplan nach den erfolgten Änderungen (Legende auf Folgeseite)

<b>Bauzonen</b>		<b>Weitere Festlegungen</b>	
	G Gewerbezone		Baulinie für ober- und unterirdische Bauten Gewerbezone Eien
	GR Grünzone		Baulinie Gewässerraum Gewerbezone Eien
<b>Nichtbauzonen</b>			Kulturobjekt von lokaler Bedeutung
	LW Landwirtschaftszone	<b>Informations-Element</b>	
	ÜG Übriges Gebiet		Wald
<b>Überlagerte Zonen</b>			Gewässer
	Gefahrenzone geringe Gefährdung		Gewässerraumzone kantonal
	Gefahrenzone mittlere Gefährdung		Hecke, Feld- und Ufergehölz
	Gefahrenzone erhebliche Gefährdung		Landschaftsschutz von regionaler Bedeutung

### 3.2. Änderungen im Baureglement

Im Baureglement werden zwei neue Artikel zu den beiden neuen Baulinientypen ergänzt (Art. 38a und 38 b). Zudem wird im bestehenden Artikel 50 Gewässerabstand zur Präzisierung der Situation im Gewerbegebiet Eien ein dritter Absatz aufgenommen. Die Änderungen sind folgend rot aufgeführt (rot = neu).

Neuer Artikel 38a

#### **Art. 38a Baulinie ober- und unterirdische Bauten Gewerbezone Eien**

<sup>1</sup> In der Gewerbezone Eien von der Wasserfallstrasse gegen das Gewässer hin können oberirdische und unterirdische Bauten bis an diese Baulinie gebaut werden.

<sup>2</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge dürfen diese Baulinie bis maximal zur Baulinie Gewässerraum überragen.

Neuer Artikel 38b

#### **Art. 38b Baulinie Gewässerraum Gewerbezone Eien**

Unterirdische Leitungen und Schächte sowie Gebäudeteile nach Art. 38a Absatz 2 BauR sind in der Gewerbezone bis zur Baulinie Gewässerraum zulässig.

Ergänzter Artikel 50

#### **Art. 50 Gewässerabstand<sup>4</sup>**

<sup>1</sup> Wo kein genehmigter Quartier- oder Baulinienplan vorliegt, haben ober- und unterirdische Gebäude vom Aawasser einen Abstand von mindestens 10.0 m, von allen übrigen Gewässern einen solchen von mindestens 4.0 m einzuhalten.

<sup>2</sup> In Abweichung zu Art. 42 Abs. 6 BauG wird der Gewässerabstand entlang des Aawassers ab Grundstücksgrenze gemessen. (Vorbehalten bleiben strengere Bestimmungen gemäss Art. 42 Abs. 6 BauG)

<sup>3</sup> In der Gewerbezone Eien kommen Art. 50 Abs. 1 und 2 des Baureglements nicht zur Anwendung, dies wird über Baulinien gemäss Art. 38a und Art. 38b BauR geregelt.

<sup>4</sup> Bis zur Inkraftsetzung der Gewässerräume gem. Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GschV) gelten die Übergangsbestimmungen zur GschV vom 4. Mai 2011.

## 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 <sup>1)</sup>		
Eingliederung in die Landschaft		x	4.2.2
Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz	x <sup>2)</sup>		
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	4.2.3
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x	4.2.4
Wald	x <sup>3)</sup>		
Wildtierkorridore	x <sup>4)</sup>		
Gewässerraum-Freihaltung		x	4.2.5
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung		x	4.2.6
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		x	4.2.7
NIS-Verordnung	x <sup>5)</sup>		
Störfallverordnung	x <sup>6)</sup>		
Altlasten, Bodenschutz		x	4.2.8
Invasive Neophyten		x	4.2.9

Tab. 2: Betroffene Sachthemen

- 1) Es sind keine Landwirtschaftsflächen betroffen.
- 2) Es befinden sich keine denkmalgeschützte Gebäude in der Nähe.
- 3) Es ist kein Wald betroffen. Der Wald beginnt erst westlich der Engelberger Aa.
- 4) Wildtierkorridore sind keine betroffen. Die Wildruhezone liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Engelberger Aa.
- 5) Es sind keine für die NIS-Verordnung wesentlichen Anlagen in der Nähe.
- 6) Es sind keine Gefahren in der Nähe, welche die Störfallverordnung betreffen.

### 4.2. Auswirkungen und Nachweise

#### 4.2.1. Haushälterische Bodennutzung

Die verschiedenen Abstandsvorschriften schränken die bestehende Gewerbezone stark ein. Die Vorschriften sind mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts nicht mehr nachvollziehbar und nicht mehr sinnvoll. Mit der vorliegenden Teilrevision können klare Verhältnisse geschaffen werden und die bestehende Gewerbezone besser genutzt werden. Dies unterstützt die haushälterische Bodennutzung. Mit der Teilrevision wird die Gewerbezone um 1'144 m<sup>2</sup> vergrössert. Da es sich bei der Grünzone statistisch auch um eine Bauzone handelt, bleibt die Gesamtfläche der Bauzonen unverändert.

Bessere Nutzung der Gewerbezone durch klare Regelung

#### 4.2.2. Eingliederung in die Landschaft

Die bestehende Gewerbezone liegt etwas ausserhalb von Engelberg. Östlich der Gewerbezone liegen in der Landwirtschaftszone einige Ferienhäuser. Südöstlich befindet sich der Campingplatz. Im Westen wird die Gewerbezone durch die Engelberger Aa begrenzt. Die gute Eingliederung der Gewerbebauten in die Landschaft

Verbesserung durch Hochwasserprojekt

spielt eine wichtige Rolle. Mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts und der Projektänderung Leitmauer Gewerbe konnte die seit Jahrzehnten andauernde Konfliktzone eliminiert werden und ein ausreichend breiter Uferstreifen ausgeschieden werden. Damit verbessert sich die landschaftliche Eingliederung.

Die Anpassungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision haben auf den Landschaftsschutz keinen wesentlichen Einfluss.

#### 4.2.3. Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Keine wesentlichen negativen Auswirkungen seitens Verkehr zu erwarten

Mit der vorliegenden Teilrevision können die Gewerbeflächen Eien besser genutzt werden. Dies kann auch einen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen und die Parkierung haben. Das durch die Teilrevision mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen ist jedoch gering und es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

#### 4.2.4. Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)

Keine wesentlichen negativen Auswirkungen seitens Lärm zu erwarten

Aufgrund der besseren Nutzbarkeit der Gewerbeflächen Eien kann sich auch die Lärmbelastung theoretisch erhöhen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die mögliche zusätzliche Lärmbelastung durch die Teilrevision sehr gering ist. Die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III sind in jedem Fall einzuhalten.

#### 4.2.5. Gewässerraum-Freihaltung

Gewässerraum wird aufgrund Hochwasserschutzprojekt angepasst

Der Gewässerraum der Engelberger Aa wurde im Rahmen der realisierten Projektänderung Leitmauer im vorderen Teil des Gewerbegebietes leicht verändert und wird im Rahmen der Teilrevision auf den aktuellen Stand angepasst. Die Hochwassersicherheit ist gewährleistet. Zudem führt ein eingedolter Bach durch die Gewerbezone. Dieser ist jedoch von der vorliegenden Teilrevision nicht betroffen.

#### 4.2.6. Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung

Grundwasserschutzzone A<sub>u</sub>

Die Gewerbezone Eien liegt wie das gesamte Siedlungsgebiet von Engelberg in der Grundwasserschutzzone A<sub>u</sub>. Bei Bauarbeiten im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> sind die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten.

#### 4.2.7. Schutz vor Naturgefahren

Gefahrenkarte Wasser

Die Gewerbezone Eien ist gemäss Gefahrenkarte nur betreffend der Gefahr Wasser betroffen. Die folgende Abbildung zeigt die Gefahrenkarte Wasser gemäss Geoport. Die Gewerbezone liegt dank des Hochwasserschutzprojekts grösstenteils nur noch innerhalb der Restgefährdung.

Gefahrenzonen

Im Zonenplan sind Gefahrenzonen ausgeschieden, sie entsprechen dem Stand der Gefahrenkarte von 2012 und sind im vorliegenden Perimeter nicht mehr aktuell. Mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts wurde die Hochwassergefährdung über den gesamten Wirkungsbereich der Engelberger Aa auf ein Restrisiko minimiert. Innerhalb der Gewerbezone und Grünzone Eien werden die Gefahrenzonen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision auf die aktualisierte Gefahrenkarte angepasst.

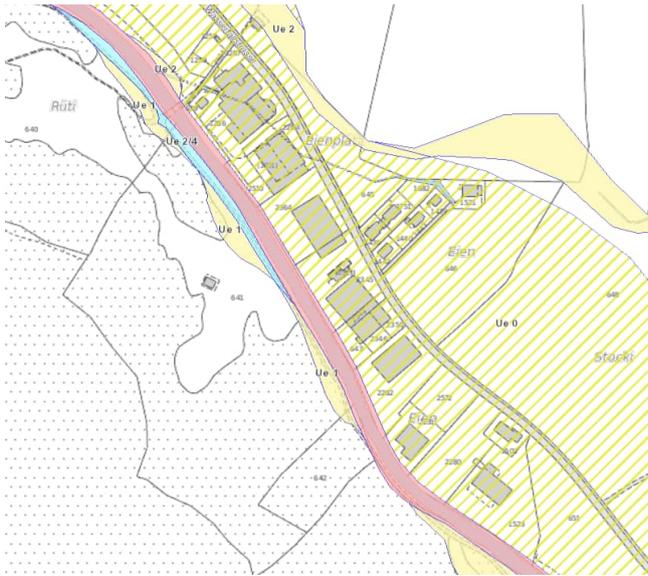


Abb. 5: Gefahrenkarte Wasser; Quelle: www.gis-daten.ch, November 2022

#### 4.2.8. Altlasten, Bodenschutz

Innerhalb des Gewerbegebiets liegt auf der Parz. Nr. 1523 ein Hinweis auf einen belasteten Standort vor. Es handelt sich dabei um einen Betriebsstandort (ohne Schiessanlagen oder Schiessplätze). Die Fläche wird im Kataster als «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» klassiert. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Eintrags sind vorgängig Untersuchungen durchzuführen und der entsprechende Umgang ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (Betriebsstandort)



Abb. 6: Kataster der belasteten Standorte; Quelle: www.gis-daten.ch, November 2022

Innerhalb des Projektperimeters liegt ein Hinweis auf Bodenbelastung durch die Strasse und infolge des Altbaugebiets vor. Potenziell belastetes Bodenmaterial darf nur innerhalb des Projektperimeters oder auf Flächen mit gleicher Bodenbelastung

Potenziell belastetes Bodenmaterial

wiederverwertet werden. Wird das Bodenmaterial nicht vor Ort verwertet, muss dessen Belastung mittels einer Schadstoffuntersuchung analysiert werden

#### 4.2.9. Invasive Neophyten

Umgang mit möglichen invasiven Neophyten

In der unmittelbaren Umgebung des Projektperimeters tritt der invasive Neophyt Asiatischer Staudenknöterich auf. Befinden sich im Bereich der Zonenplanänderung invasive Neophyten, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Zudem ist der Bestand im Neophyten-Feldbuch auf [www.infoflora.ch](http://www.infoflora.ch) zu erfassen. Die Überwachung der Flächen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Gewässer auf Neophyten erfolgt im Rahmen des Betriebs- und Unterhaltskonzepts Engelberger Aa, das zurzeit in Bearbeitung ist.

#### 4.3. Mehrwertausgleich

Mehrwertabgabepflichtig

Faktisch handelt es sich bei der Teilrevision nebst den Anpassungen an Hecken, Gewässerraum, Gefahrenzonen und der Ausscheidung der Baulinien um eine Umzonung von der Grünzone in die Gewerbezone. 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. Da dies mit der Grünzone der Fall ist, ist die Abgabepflicht gegeben und die betroffenen Grundeigentümer-schaften haben eine angemessene Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Höhe der Abgabe beträgt gem. Art. 28b ff. BauG 20 % des planungsbedingten Bodenmehrwertes. Das Entrichten der Mehrwertabgabe wird im Rahmen des Genehmigungsentscheids durch den Regierungsrat verfügt. Die Steuerverwaltung schätzt den Landwert und legt die Mehrwertabgabe definitiv fest.

#### 4.4. Fazit, Interessenabwägung

Wichtigkeit der Teilrevision

Das Gewerbe wird heute durch viele verschiedene Abstandsvorschriften eingeschränkt. Die Abstandsvorschriften sind mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts heute teilweise nicht nachvollziehbar bzw. nicht mehr sinnvoll. Der Druck auf die Gewerbeflächen in Engelberg ist hoch, da nur wenige Flächen bestehen und auch kaum Erweiterungsmöglichkeiten in Frage kommen. Ziel ist es, die bestehenden Gewerbeflächen optimal nutzen zu können. Mit der vorliegenden Teilrevision werden dafür klare Voraussetzungen geschaffen. Die Teilrevision ist mit den relevanten raumplanerischen Fachthemen vereinbar. An der Gesamtfläche der Bauzonen ändert sich durch die Teilrevision nichts. Es kommt zu einer Vergrößerung der Gewerbezone um 1'144 m<sup>2</sup> und einer flächengleichen Verkleinerung der Grünzonen. Die geringfügige Vergrößerung der Gewerbezone auf Kosten der Grünzone ist aufgrund der bestehenden Situation und des Nutzens verhältnismässig.

Dringlichkeit

Da das Gewerbe stark unter Druck steht und nach Abschluss des Hochwasserschutzprojekts möglichst bald Planungssicherheit bestehen soll, ist die Behandlung als Teilrevision vorgängig zur anstehenden Gesamtrevision gerechtfertigt und wichtig.

## 5. VERFAHREN

### 5.1. Mitwirkung Bevölkerung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ist eine Stellungnahme bei der Gemeinde eingegangen. Sie betrifft die Baulinie im Bereich der Parz. Nr. 2281. Die Gemeinde beantragt aus untenstehenden Gründen, die Änderung der Baulinie in die laufende Vorprüfung aufzunehmen.

Übersicht Mitwirkung

Im Bereich der Parzelle Nr. 2281 soll die Baulinie für Hochbauten neu entlang der bestehenden Lagerhalle geführt werden. Für diesen Änderungsantrag wurden verschiedene Faktoren neu evaluiert und berücksichtigt.

Anpassung Baulinie auf Parz. 2281

Das Gebäude auf Parzelle Nr. 2281 wurde beim Bau gemäss den Vorgaben des Baureglements ordnungsgemäss genehmigt und korrekt erstellt.

Ausgangssituation

Nach einer Begutachtung der Vorher-Nachher-Bilder vom Bachverlauf nach dem Unwetter im Jahr 2005 wurde festgestellt, dass das Bachbett der Engelberger Aa vor dem Hochwasser 2005 in einem deutlich kleineren Querschnitt und weiter hangseitig floss.

Die damals vorgenommenen Sofortmassnahmen haben die nutzbare Fläche der Parzelle 2281 reduziert. Die Eigentümerin dieser Parzelle hat zudem einige Zugeständnisse gemacht, damit die Hecke und der Professorenweg neu verlegt und der Weg für die Loipe massiv verbreitert werden konnte. Das Projekt nahm mehrere Meter vom Grundstück in Anspruch. Bei den benachbarten Grundstücken hat die Verschiebung des Weges und der Hecke hingegen zu mehr nutzbarer Fläche geführt. Demnach wurde die Parzelle 2281 von den Sofortmassnahmen stärker beeinträchtigt und die Eigentümerin gegenüber dem Ursprungszustand benachteiligt. Um eine Gleichberechtigung der betroffenen Grundstückseigentümer zu gewährleisten, soll das im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingegangene Anliegen der Eigentümerin, die Baulinie an das bestehende Gebäude anzupassen, in die Planung aufgenommen werden. In der zur Vorprüfung eingereichten Version wurde das Gebäude auf Parz. Nr. 2281 noch von der Baulinie überlagert.

Gleichberechtigung zwischen den Eigentümern

Die Anpassung der Baulinie wird seitens Gemeinde als sinnvoll beurteilt. Die Unterlagen wurden entsprechend überarbeitet und beim Kanton nachgereicht.

Umsetzung Antrag

### 5.2. Kantonale Vorprüfung

Aufgrund einer Überarbeitung des Gewässerraums kam es zu einer Überarbeitung der ursprünglich eingereichten Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung. Das BRD hat mit dem Vorprüfungsbericht (VP-Bericht) vom 4. März 2025 Stellung zu den bereinigten Unterlagen vom Oktober 2024 der geplanten Teilrevision genommen. Die Teilrevision wird grundsätzlich als recht- und zweckmässig beurteilt. Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, wie mit den Vorbehalten und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht umgegangen wird:

Inhalt VP-Bericht	Vorbehalt	Hinweis	Berücksichtigung
3.1 Kantonaler Richtplan Im Planungsbericht ist auf die aktuelle Version des kantonalen Richtplans 2019 (Stand Fortschreibung November) zu verweisen.	x		Das Kapitel 2.2 wurde entsprechend überarbeitet.
3.1 Energie Der Planungsbericht ist mit einem Hinweis bezüglich einer zweckmässigen Nutzung der Dächer von Industrie- und Gewerbebauten für die Produktion von Solarenergie zu ergänzen. Oder es ist zu begründen, weshalb darauf verzichtet wird, bspw. aufgrund der schlechten Besonnung während den Wintermonaten.		x	Der entsprechende Hinweis wurde im Kapitel 2.2 aufgenommen.
3.2 Abstandsbestimmung für Gewässer Es ist zu beachten, dass die Abstandsbestimmung für Gewässer nach Art. 40 Abs. 1 Bst. d BauG auch bei einem Verzicht der Gewässerraumaus-scheidung gilt.		x	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.3 Mehrwertabgabepflicht			
- Das Entrichten der Mehrwertabgabe wird im Rahmen des Genehmigungsentscheids durch den Regierungsrat verfügt.	x		Das Kapitel 4.3 wurde entsprechend den drei Vorbehalten überarbeitet.
- Die Steuerverwaltung schätzt den Landwert und legt die Mehrwertabgabe definitiv fest.	x		
- Der Planungsbericht ist in Kapitel 4.3 zu korrigieren.	x		
- Die Schätzung des Mehrwertes wurde bei der Steuerverwaltung veranlasst und wird der Gemeinde nachgereicht.		x	
3.4.3.2. Prüfung Konflikt Baulinien und GWR Es ist sicherzustellen, dass die Baulinien nicht innerhalb des Gewässerraums liegen.	x		Die Baulinie Gewässerraum liegt direkt auf dem Gewässerraum und überschreitet diesen an keiner Stelle. Zur besseren Lesbarkeit wurde die Farbgebung der beiden Baulinien angepasst. Zudem wurde die Beilage 2 ergänzt, in welcher die Anpassungen am Gewässerraum (separates, parallel laufendes Verfahren) ersichtlich sind.
3.4.3.6 Bodenschutz Potenziell belastetes Bodenmaterial darf nur innerhalb des Projektperimeters oder auf Flächen mit gleicher Bodenbelastung wiederverwertet werden. Wird das Bodenmaterial nicht vor Ort verwertet, muss dessen Belastung mittels einer Schadstoffuntersuchung analysiert werden		x	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Unterkapitel im Kapitel 4.2.8 aufgenommen.

Tab. 3: Übersicht über den Umgang mit den Vorbehalten und Hinweisen aus dem VP-Bericht

### 5.3. Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung

Die öffentliche Auflage findet vom 8. Mai bis 10. Juni 2025 statt.

### 5.4. Beschlussfassung

### 5.5. Genehmigung

## 6. BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG

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

<sup>1</sup> *«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 Gewerbezone besser genutzt werden. Die Gesamtfläche der Bauzonen verändert sich nicht, es kommt jedoch zu einer Vergrößerung der Gewerbezone.

<sup>2</sup> *«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. Der Gewässerraum wurde im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts neu ausgeschieden.

<sup>a</sup><sup>bis</sup>. *«die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;»*

Es kommt zwar zu einer leichten Vergrößerung der Gewerbezone, durch die Teilrevision kann die Gewerbezone jedoch besser genutzt werden. Dies unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen.

b. *«kompakte Siedlungen zu schaffen;»*

Durch die Teilrevision kann die Gewerbezone besser genutzt werden und eine kompakte Bebauung erreicht werden.

<sup>b</sup><sup>bis</sup>. *«die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;»*

Das Gewerbe steht in Engelberg stark unter Druck. Durch die verschiedenen heutigen Abstandsvorschriften wird das Gewerbe eingeschränkt. Dies soll sich mit der Teilrevision ändern.

c. *«das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landestellen 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:

<sup>2</sup> *«Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen»*

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

Es ist keine Fruchtfelder betroffen.

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

Durch die leichte Vergrößerung der Gewerbezone sind in diesem Punkt keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der guten Eingliederung ist Beachtung zu schenken.

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

Die Zugänglichkeit zur Engelberger Aa bleibt unverändert, der Weg führt auf der gegenüberliegenden Seite der Engelberger Aa entlang.

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

Die Landschaft der Umgebung wird in ihrer Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt.

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

Es ist kein Wald betroffen.

<sup>3</sup> *«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 der Gewerbezone eignet sich gut. Es bestehen zudem kaum andere Gewerbeflächen in Engelberg. Umso wichtiger ist es, dass die bestehenden Gewerbeflächen gut genutzt werden können.

- a<sup>bis</sup>. *«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 leichte Vergrößerung der 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»*

Die heute im Zonenplan eingezeichnete Hecke besteht zu grossen Teilen nicht mehr. Dies unter anderem aufgrund von Massnahmen zum Hochwasserschutz. Mit dem Hochwasserschutzprojekt wurde geregelt, wo erneut eine Hecke gepflanzt wird. Im Rahmen der Teilrevision werden die Hecken gemäss Hochwasserschutzprojekt entsprechend übernommen.

<sup>4</sup> *«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 Gewerbezone auf Kosten der Grünzone ist aufgrund des 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.