



ENGELBERG
EINWOHNERGEMEINDE



TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG WOHNZONE ÖLBERG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

13. August 2025 – öffentliche Auflage

RECHTSVERBINDLICHE DOKUMENTE:

- Zonenplanänderung Ölberg, Stand 13. August 2025

ERLÄUTERUNGSDOKUMENTE:

- Planungsbericht, Stand 13. August 2025
- Beurteilung aus ökologischer Sicht, 23. Oktober 2024

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Engelberg
Dorfstrasse 1
Postfach 158
6391 Engelberg

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer	92314
Bearbeitet durch	mb, cw
Titelbild	GIS Obwalden

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Vorhaben	4
1.3.	Verfahren	5
2.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1.	Konzepte und Sachpläne des Bundes	6
2.2.	Kantonaler Richtplan	6
2.3.	Kommunale Entwicklungsvorgaben	6
3.	ÄNDERUNGEN	7
3.1.	Änderungen am Zonenplan	7
4.	BEURTEILUNG	8
4.1.	Betroffene Sachthemen	8
4.2.	Auswirkungen und Nachweise	8
4.2.1.	Eingliederung in die Landschaft	8
4.2.2.	Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz	9
4.2.3.	Wald	9
4.3.	Fazit, Interessenabwägung	9
5.	VERFAHREN	10
5.1.	Kantonale Vorprüfung	10
5.2.	Öffentliche Mitwirkung	10
5.3.	Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung	10
5.4.	Beschlussfassung	10
5.5.	Genehmigung	10
6.	BERÜCKSICHTIGUNG ZIELE UND GRUNDSÄTZE RPG	11

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)
- Zonenplanänderung Gewerbezone Boden (2024)

1.2. Vorhaben

Zustand heute

Die Grundstücke Nrn. 461 und 462 Ölberg, Studentenweg 26, befinden sich heute in der zweigeschossigen Wohnzone b (W2b) beziehungsweise in der kommunalen Naturschutzzone NS6. Die beiden Grundstücke gehören derselben Eigentümerschaft. Ein Gebäudeteil des bestehenden Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 462 ragt auf der Nordseite geringfügig über die Grenze in die Parzelle 461 hinein.

Absichten

Die Eigentümerschaft möchte am Gebäude bauliche Veränderungen und Erweiterungen vornehmen. Damit dies möglich wird, ist eine Grenzbereinigung und eine Anpassung der Zonenzuweisung notwendig.

Vorgeschlagen wird ein flächengleicher Abtausch von je 223 m² zwischen der Wohnzone und der Naturschutzzone NS6. Deren Struktur und Bewirtschaftung unterscheidet sich kaum von derjenigen in der Wohnzone. Eine flächengleiche Umzonung kann daher ohne negative Auswirkungen auf die Naturschutzflächen als Ganzes vorgenommen werden.

Die Auswirkungen auf die Ökologie wurden in einem Gutachten detaillierter untersucht, welches Beilage dieses Planungsberichts ist.

Es wird darauf geachtet, dass mit der Zonenplanänderung künftig ein Gebäudeabstand von 6.00 Meter zur Zonengrenze eingehalten werden kann.

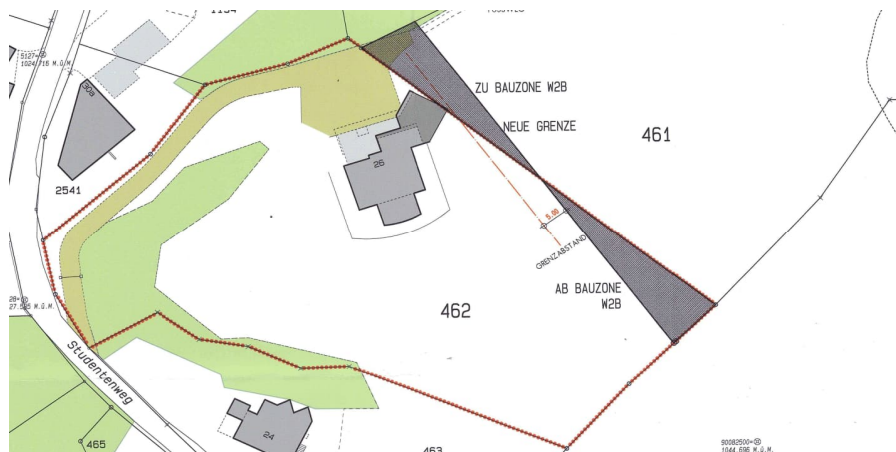


Abb. 1: Skizze Vorschlag Flächentausch (Fanger Architektur, 2023)

1.3. Verfahren

Die Teilrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

- Erarbeitung Teilrevision
- Verabschiedung GR für Vorprüfung und Mitwirkung
- Öffentliche Mitwirkung
- Kantonale Vorprüfung
- Anpassung und Bereinigung nach kantonaler Vorprüfung
- Öffentliche Auflage (30 Tage)
- Einspracheverhandlungen
- Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch Regierungsrat

2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes

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

2.2. Kantonaler Richtplan

Die geplante Umzonung ist mit dem kantonalen Richtplan vereinbar.

2.3. Kommunale Entwicklungsvorgaben

Neuer Masterplan unterstützt das Vorhaben

Der aktuelle Masterplan Engelberg 2022 wurde am 24. April 2023 vom Gemeinderat beschlossen. Die heutige Bauzone im Gebiet Studentenweg – Ölberg ist gemäss Masterplan als Gebiet mit «landschaftlich angepasster Bautätigkeit» ausgewiesen. Die vorgesehene Umzonung widerspricht dieser Zielsetzung nicht. Es erfolgt ein flächengleicher Abtausch.

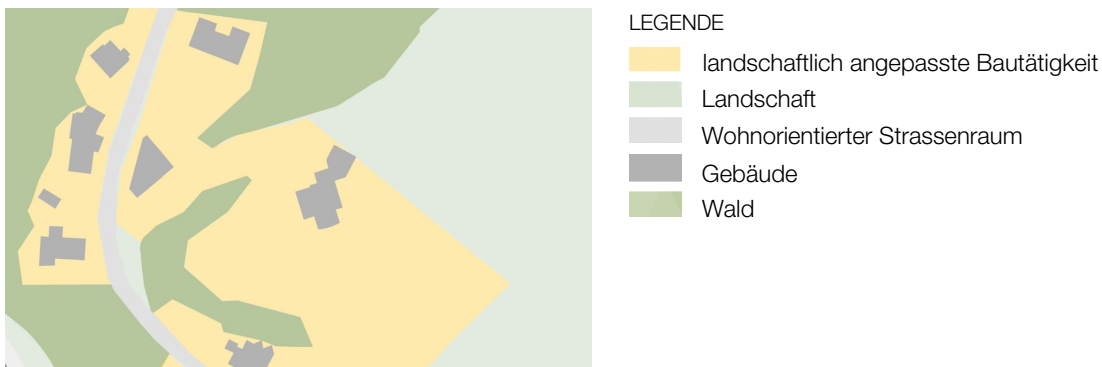


Abb. 2: Ausschnitt Masterplankarte

3. ÄNDERUNGEN

3.1. Änderungen am Zonenplan

Es ist ein flächengleicher Abtausch von 223 m² zwischen der zweigeschossigen Wohnzone b (W2b) und der Naturschutzzone (NS) vorgesehen.

Flächengleiche Umzonung

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

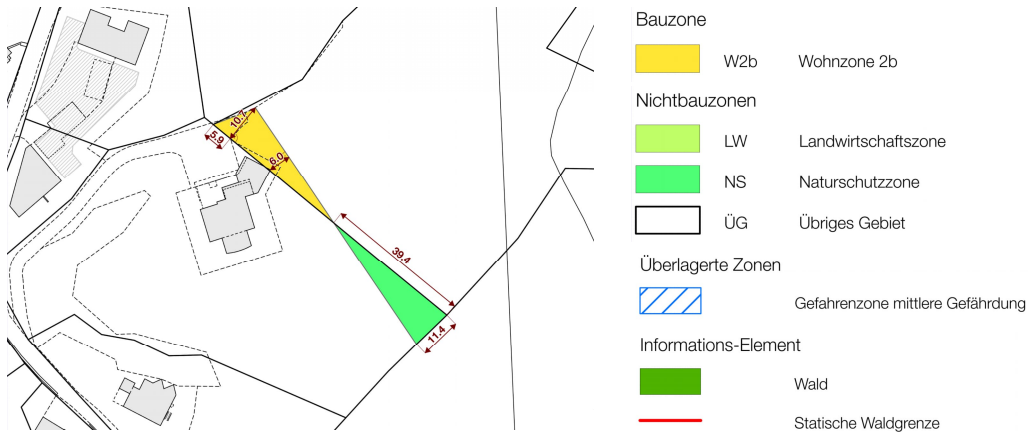


Abb. 3: Änderungen der Teilrevision

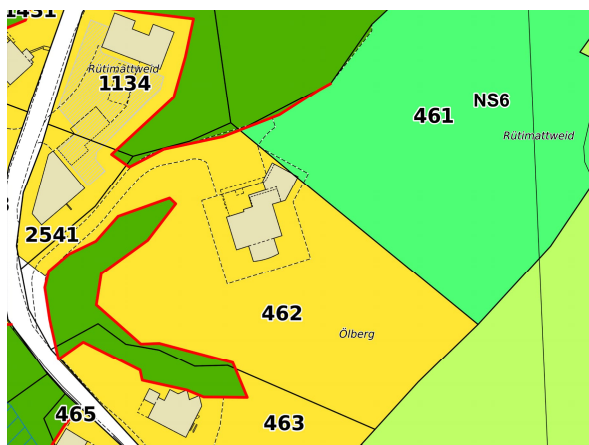


Abb. 4: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

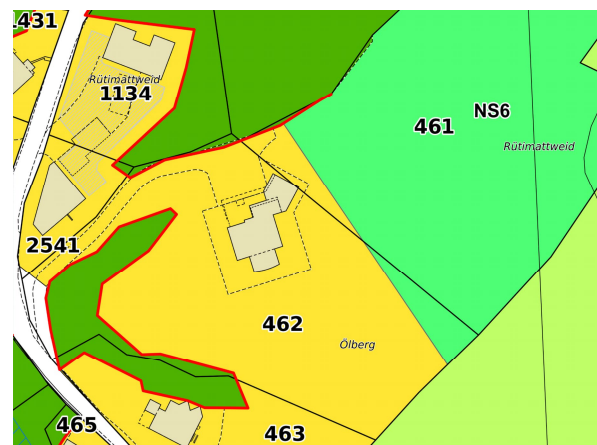


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan «neu»

4. BEURTEILUNG

4.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Haushälterische Bodennutzung	x ¹⁾		
Landwirtschaft	x ¹⁾		
Eingliederung in die Landschaft		x	4.2.1
Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz		x	4.2.2
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	x ¹⁾		
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)	x ¹⁾		
Wald		x	4.2.3
Wildtierkorridore	x ²⁾		
Gewässerraum-Freihaltung	x ³⁾		
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung	x ⁴⁾		
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)	x ⁵⁾		
NIS-Verordnung	x ⁶⁾		
Störfallverordnung	x ⁷⁾		
Altlasten	x ⁸⁾		
Mehrwertausgleich	x ⁹⁾		

Tab. 1: Betroffene Sachthemen

- 1) Durch den geringfügigen, flächengleichen Abtausch von 223 m² entstehen keine negativen Auswirkungen bei den betreffenden Themen.
- 2) Es sind keine Wildtierkorridore betroffen.
- 3) Es sind keine Gewässerräume betroffen.
- 4) Es ist kein Grundwasser betroffen.
- 5) Das Gebiet weist keine Naturgefahren auf, vor welchen es sich zu schützen gilt.
- 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.
- 9) Da die Zonenplanänderung flächengleich erfolgt, entsteht insgesamt kein finanzieller Mehrwert.

4.2. Auswirkungen und Nachweise

4.2.1. Eingliederung in die Landschaft

Parzelle bereits heute bebaut

Die von der Umzonung betroffene Fläche liegt leicht erhöht auf einem Hügel. Das Gebäude ist dreiseitig von Wald umgeben und weist einen hohen Anteil an Grünfläche auf. Das bestehende Gebäude ist nur sehr bedingt einsehbar. Das mit der Umzonung vorgesehene Bauvorhaben wird die Einsehbarkeit und die Eingliederung in die Landschaft nur sehr marginal verändern.

4.2.2. Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz

Die zum Abtausch in die Wohnzone vorgesehene Fläche liegt heute in der Naturschutzzone NS6 (Rütimattweid). Gemäss Baureglement der Gemeinde Engelberg umfasst dieses «extensiv bewirtschaftetes Wies- und Weideland mit hoher Strukturvielfalt». Durch den vorgesehenen, geringfügigen Abtausch dieser Fläche wird die Zielsetzung der Naturschutzzone NS6 nicht tangiert. Die zum Abtausch vorgesehenen Flächen werden bereits heute extensiv bewirtschaftet. Mit der Zonenplanänderung soll durch die Schaffung einer zusätzlichen Struktur der Lebensraum für Reptilien verbessert werden (vgl. S. 5 des Berichts «Beurteilung aus ökologischer Sicht» vom 23. Oktober 2024).

4.2.3. Wald

Die beiden Parzellen 461 und 462 beinhalten je Waldflächen. Eine an den Wald angrenzende Fläche auf der Parzelle Nr. 462 wird neu auf einem Abschnitt von wenigen Metern einer Nutzungszone (W2b) zugewiesen. Die entsprechende statische Waldgrenze wurde hier bereits früher festgelegt, somit besteht aus waldrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf.

Waldflächen auf den betroffenen Parzellen

4.3. Fazit, Interessenabwägung

Die vorliegende Zonenplanänderung zwischen der Wohnzone 2b (W2b) und der Naturschutzzone (NS) erfolgt flächengleich und ist mit einem Abtausch von 223 m² marginal. Sie ist jedoch auf dem ordentlichen Verfahrensweg gemäss Art. 6 ff der Kantonalen Bauverordnung durchzuführen. Mit der Anpassung am Zonenplan soll die Möglichkeit einer baulichen Veränderung und Erweiterung des Gebäudes Studentenweg 26 geschaffen werden. Dieses Vorhaben und damit die vorliegende Umzonung widerspricht übergeordneten Bestimmungen nicht und ist im Sinne einer besseren Nutzung von bereits bebauter Fläche raumplanerisch sinnvoll.

Wichtigkeit der Teilrevision

5. VERFAHREN

5.1. Kantonale Vorprüfung

Das BRD hat mit dem Vorprüfungsbericht (VP-Bericht) vom 14. April 2025 Stellung zu den Unterlagen vom Dezember 2024 der geplanten Teilrevision genommen. Die Teilrevision wird grundsätzlich als recht- und zweckmässig beurteilt. Es wurden geringfügige redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Der Begriff Aufstockung wurde durch eine treffendere Formulierung ersetzt.

5.2. Öffentliche Mitwirkung

Zwischen dem 16. und 31. Januar 2025 fand die öffentliche Mitwirkung statt. Diese wurde im Obwaldner Amtsblatt sowie im Engelberger Anzeiger publiziert. Die Unterlagen lagen in der Gemeinde öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind keine Eingaben eingegangen.

5.3. Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung

Die öffentliche Auflage findet vom 21. August 2025 bis 22. September 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:

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 erfolgt ein flächengleicher Abtausch zwischen der Wohnzone und der kommunalen Naturschutzzone von 223 m².

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;»

Durch die Teilrevision können die bereits bebauten Flächen optimal genutzt werden.

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 Fruchtfelddflächen, erhalten bleiben»:

Es ist keine Fruchtfelddflächen 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. «naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben»:

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

- d. «die Wälder ihre Funktion erfüllen können»:

Die Auswirkungen auf den Wald sind sehr minim.