



CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

A-POST PLUS

Gemeinderat Beckenried
Oeliweg 4
6375 Beckenried

Andrea Schaller
Raumplanerin
Telefon +41 41 618 72 66
andrea.schaller@nw.ch
Stans, 1. Februar 2024

Baudirektion. Raumentwicklung. Nutzungsplanung. Gemeinde Beckenried. GemDat 2021-1501-0045. Abschluss Vorprüfungsverfahren. Rückzonungen. Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Baudirektion hat am 20. Dezember 2023 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung im Rahmen des Abschlusses des Vorprüfungsverfahrens genommen. Dabei hat sie das Thema Rückzonungen ausgeklammert, um dieses vorgängig mit der Gemeinde zu besprechen. Die Besprechung hat am 15. Januar 2024 stattgefunden. Das Dokument "Faktenblätter Planungszone – Interessenabwägung Rückzonungen" wurde präzisiert und am 25. Januar 2024 nochmals der Baudirektion zur Stellungnahme eingereicht.

Die Prüfung bezieht sich auf das Dokument "Faktenblätter Planungszone – Interessenabwägung Rückzonungen" vom 24. Januar 2024, insbesondere auf den Teil "Begründung". Wir nehmen wie folgt dazu Stellung:

1 Bauzonenkapazität

Nach Art. 15 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Im Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2022, der sich auf die Bauzonenkapazitätsberechnung Beckenried vom September 2022 abstützte, wurde von einem Bauzonenbedarf in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von rund 5.58 Hektaren ausgegangen. Somit hat ein Bauzonenüberschuss bzw. ein Rückzonungsbedarf von 1.77 Hektaren bestanden. In der Zwischenzeit hat sich der Rückzonungsbedarf aufgrund der bewilligten Bauprojekte (= überbaut) und den aktualisierten Einwohnerzahlen (per 31.12.2022) nochmals reduziert: Neu beträgt die Bilanz +1.3 Hektaren. Nach Berücksichtigung der Rückzonungen und den bauzonenkapazitätsrelevanten Ein- und Umzonungen sind zusätzlich 898 m² rückzuzonen, damit die Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 RPG erfüllt sind.

Zusammenstellung Berechnung der Bauzonenkapazität:

Der Baulandbedarf für 15 Jahre wird nach kantonalem Richtplan (B3-1 und S1-3) sowie dem Erläuterungsbericht zum Richtplan - Teil Siedlung vom 28. Oktober 2016 berechnet. Folgende Parameter und statistischen Werte sind dabei einzubeziehen:

– Aktuelle Einwohnerzahl (per Ende 2022):	3'748
– Bevölkerungsentwicklung für Agglomerationsgemeinden in 15 Jahren:	8.40 %
– Durchschnittliche Wohnungsbelegung (Einwohner pro Wohnung) 2020:	2.12
– Abnahme der durchschnittlichen Wohnungsbelegung in 15 Jahren	5.50 %
– Bestehende Bauzonenkapazität in Wohn- und Mischzonen nach Siedlung +:	5.25 ha
– Moderat geschätztes Innenentwicklungspotenzial nach Siedlung +:	0.50 ha
– Durchschnittliche Wohnungsgrösse für Agglomerationsgemeinden:	135 m ²
– Durchschnittliche Dichteziffer für Agglomerationsgemeinden:	0.6

Ausgehend von der aktuellen Einwohnerzahl und der Bevölkerungsentwicklung sowie der Abnahme der durchschnittlichen Wohnungsbelegung wird der Wohnungsbedarf für die nächsten 15 Jahre ermittelt. Basierend auf dem Wohnungsbedarf und der durchschnittlichen Wohnungsgrösse wird der Bruttogeschossflächen- und Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre errechnet.

Wohnungsbedarf für die Bevölkerungszunahme bis in 15 Jahren 156.0
(Zunahme Bevölkerung bis in 15 Jahren dividiert durch Einwohner pro Wohnung in 15 Jahren (2.12 x 0.945))
(3'748 x 0.084 / 2.01 = 156)

Wohnungsbedarf für das Halten der Bevölkerung 93.0
(Bevölkerung Ist dividiert durch Einwohner pro Wohnung in 15 Jahren minus Bevölkerung Ist dividiert durch Einwohner pro Wohnung Ist)
(3'748 / 2.01 - 3'748 / 2.12 = 93.0)

Total Wohnungsbedarf (Anzahl Wohnungen) 249

BGF-Bedarf 3'665 m²
(Total Wohnungsbedarf mal durchschnittliche Wohnungsgrösse nach Zentralitätsstruktur) (249 x 135 = 33'665)

Baulandbedarf für 15 Jahre (in ha) 5.61 ha
(BGF-Bedarf dividiert durch durchschnittliche Dichteziffer nach Zentralitätsstruktur) (33'665 / 0.6 = 56'108)

Dem gegenüber stehen folgende Baulandreserven:
Baulandreserven inkl. Verdichtungspotenziale 5.70 ha
(Baulandreserven Wohnen (100%) plus Baulandreserven Misch- und Zentrumszonen (50%) plus Verdichtungspotenziale mit mittlerer und hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit (30%))

Baulandbilanz 0.09 ha
(Baulandreserven inkl. Verdichtungspotenzial minus Baulandbedarf)

Die Baulandbilanz ergibt sich durch Subtraktion des Baulandbedarfes und der Baulandreserven (inklusive Verdichtungspotenzialen). Weist die Baulandbilanz einen positiven Wert auf, muss die entsprechende Fläche reduziert werden.

Fazit: Insbesondere aufgrund der regen Bautätigkeit in Beckenried reduzieren sich die Bauzonenreserven stetig. Im Dokument "Faktenblätter Planungszone" wird korrekt festgehalten, dass mit den vorliegenden Rückzonungen, auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen kapazitätsrelevanten Ein- und Umzonungen, die erforderliche Bauzonenreserven gemäss Art. 15 RPG noch nicht erreicht werden. Die Begründung, dass bis zur Genehmigung der Nutzungsplanung noch weitere Baubewilligungen erteilt werden und sich damit die Bauzonenkapazität auf das geforderte Mass weiter reduziert wird, ist nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht ist eine Bauzonenkapazität empfehlenswert, die den 15-jährigen Bedarf nicht übersteigt, da die Gemeinde dadurch wieder mehr Möglichkeiten bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung erhält.

2 Beurteilung

Die Begründung der raumplanerischen Massnahmen, wie Verbleib in der Bauzone, Umzonung oder Rückzonung, zu den einzelnen Planungszonen ist insgesamt vollständig und nachvoll-

ziehbar erfolgt. Insbesondere spricht die fehlende Erschliessbarkeit (rechtliche und/oder technische) des Baulands für eine Rückzonung, auch wenn sich die Bauzone grundsätzlich an zentraler Lage befindet. Entsprechend wird eine Rückzonung oder Umzonung in eine nicht kapazitätsrelevante Bauzone (grösserer zusammenhängender Grünraum an landschaftlich empfindlicher Lage am See) zum heutigen Zeitpunkt als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangslage (geringerer Rückzonungsbedarf und fehlende Erschliessbarkeit) kann auf eine umfassende Interessenabwägung verzichtet werden bzw. die vorliegende Interessenabwägung ist ausreichend. Aus raumplanerischer Sicht ist begrüssenswert, dass im Siedlungsteil Klewenalp insgesamt eine Reduktion der Ferienhauszone vorgenommen wird. So soll die Bauzone an die topographischen Gegebenheiten angepasst und entsprechend weniger geeignete Flächen rückgezont werden. Eine zukünftige Siedlungsentwicklung auf der Klewenalp mit Ferienhauszonen, die einer Einfamilienhauszone entspricht, ist aufgrund des Konzentrationsgebots/ der kompakten Siedlungen (peripher vom Dorf, fehlende öffentliche Infrastrukturen; Ziele und Grundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG) nicht mehr angezeigt. Dies schliesst jedoch eine weitere touristische Entwicklung gestützt auf das Touristische Feinkonzept (touristisches Intensivnutzungsgebiet A gemäss kantonalem Richtplan) bei Bedarf unter Einhaltung der übergeordneten Vorgaben nicht aus.

Hinweise zum Dokument "Faktenblätter Planungszone":

- Zu Einleitung:
Die Klammer "Chappelmatt Parz. 814, Kernzone statt ÖZ und Sunnigrain Parz. 1163 Ferienhauszone statt Landwirtschaftszone" ist im Bezug zum Rückzonungsbedarf von 1.3 ha nicht verständlich und zu präzisieren.
Die Ferienhauszone wird von der Freihaltezone und nicht von der Landwirtschaftszone eingezont.
- Zu Anhang 1 (Bezeichnung fehlt): Die Parzelle Nr. 1163 wird neu eingezont und somit ist die Aussage "Teil in Bauzone belassen" nicht korrekt und zu korrigieren.

3 Öffentliche Auflagen / Genehmigung

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Beckenried ist gestützt auf die Stellungnahme der Baudirektion vom 20. Dezember 2023 und unter Berücksichtigung der vorgegangenen Ausführungen zu überarbeiten. Unter Vorbehalt der Berücksichtigung der Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens kann eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
BAUDIREKTION

Therese Rotzer-Mathyer
Regierungsrätin

Geht an:

- GemDat 2021-1501-0045
- RMS-Signatur 23.222/29.1
- Amt für Raumentwicklung