

**Zonenplanänderung**  
**Umzonung Parzellen 848 und 849**



**Planungsbericht nach Art. 47 RPV**

## Impressum:

Kontakt: Einwohnergemeinde Sarnen  
Fachbereich Bau/Planung  
Brünigstrasse 160  
Postfach 1263  
6061 Sarnen

Projektleiter: Ivo Näpflin  
Tel. 041 666 35 78  
Fax 041 666 35 77  
ivo.naepflin@sarnen.ow.ch

Datei: G:\Bauten und Werke\Planungsabteilung\02\_Projekte\1\_Ortsplanung\2015-3\_Zonenplanänderung  
Widismatt\4\_Planung\Planungsbericht.docx

Änderungsindex: 20.08.2015 Exemplar für die Mitwirkung

## Inhalt

1	Ausgangslage.....	4
1.1	Bestehende Festlegungen .....	4
1.2	Gesuch der Grundeigentümer.....	5
1.3	Beurteilung des Gesuchs.....	5
2	Gegenstand der Zonenplanänderung.....	6
3	Erläuterungen zur Zonenplanänderung .....	6
3.1	Sicherung der Baulandverfügbarkeit.....	6
3.2	Erschliessung .....	6
3.3	Gewässerraum .....	6
3.4	Lärm .....	6
4	Planungsablauf .....	7
5	Nachweis über die Berücksichtigung der Anliegen des Bundes.....	7
6	Abschliessende Würdigung .....	7



## 1.2 Gesuch der Grundeigentümer

Mit Gesuch vom 5. Mai 2015 beantragen die Grundeigentümer die Parzellen 848 und 849 von der gemeinsamen Quartierplanpflicht zu befreien und einen eigenen Quartierplan erstellen zu dürfen.

Die Grundeigentümer möchten unabhängig und möglichst bald ihre Parzellen auf dem Markt anbieten. Dies wird durch die Pflicht des gemeinsamen Quartierplans derzeit verunmöglicht.

## 1.3 Beurteilung des Gesuchs

Die Gemeinde anerkennt das Bedürfnis und die Problemlage und möchte Hand bieten, die Grundstücke unabhängig entwickeln zu können. Dazu wurden folgende drei Varianten beurteilt.

### *Variante 1: Erstellung eines separaten unabhängigen Quartierplans für die Parzellen 848 und 849*

Die Erstellung eines eigenständigen Quartierplans setzte eine Änderung der Bestimmungen in Art. 14 BZR voraus. Eine Änderung des Bau- und Zonenreglements, welche dieses Vorgehen ermöglichen würde, wird als nicht zielführend abgelehnt.

### *Variante 2: Quartierplan Widismatt wird durch die Gemeinde erstellt*

Quartierpläne können auch durch die Gemeinde aufgestellt werden. Der Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern der Widismatt und der Gemeinde von 2012 wurde ein Quartierplanentwurf zugrunde gelegt, welcher weiterentwickelt werden könnte. Für die Parzellen der Gesuchsteller könnte so die Grundlage für den Verkauf und die Entwicklung der Parzellen geschaffen werden.

Würde die Gemeinde den Quartierplan für die gesamte W2C erstellen, würde in die laufenden Rechtsstreitigkeiten eingegriffen. Es ist mit Beschwerden der Grundeigentümer und der Kaufrechtsnehmer zu rechnen, welche das Verfahren erheblich verzögern können.

### *Variante 3: Umzonung in die W2B*

Um die Abhängigkeit der Parzellen mit dem Quartierplan zu lösen, können die Parzellen einer anderen Bauzone zugeordnet werden. Die W2B erscheint eine geeignete Alternative zu sein. Die Parzellen können damit unabhängig und ohne Quartierplan entwickelt werden.

In der Umzonung der Parzellen 848 und 849 wird die geeignetste Lösung gesehen. Dies zumal die Parzellen an der Wilerstrasse nicht für gehobenes Wohnen vorgesehen waren und ein Entwurf des Quartierplans eine Bebauung der Parzellen im ähnlichen Umfang (GFZ: 0.45) ermöglicht hätte.

## 2 Gegenstand der Zonenplanänderung

Die Parzellen Nr. 848 und 849, GB Sarnen werden von der zweigeschossigen Wohnzone C (W2C) in die zweigeschossige Wohnzone B (W2B) umgezont. Die Quartierplanpflicht entfällt damit.

Vorschriften W2C		Vorschriften W2B	
Anzahl Vollgeschosse:	2*	Anzahl Vollgeschosse:	2
Firsthöhe:	10 m	Firsthöhe:	9 m
Maximale Gebäudelänge:	36 m	Maximale Gebäudelänge:	25 m
Geschossflächenziffer:	0.30*	Geschossflächenziffer:	0.45
Nur nicht störende Betriebe zulässig		Nur nicht störende Betriebe zulässig	
Empfindlichkeitsstufe II		Empfindlichkeitsstufe II	
<i>* spezielle Regelung mit Quartierplan möglich</i>			

Abb.: Vorschriften in den Bauzonen gemäss Bau- und Zonenreglement

## 3 Erläuterungen zur Zonenplanänderung

### 3.1 Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Über den unbebauten Teil der Parzelle 848 verfügt die Gemeinde über ein im Grundbuch eingetragenes Kaufrecht. Die Ausübung des Kaufrechts wurde mit der Verpflichtung zur Mitarbeit am Quartierplan „Widismatt“ verknüpft. Die Bereitschaft zur Mitwirkung an dem Quartierplan wurde durch die Gesuchsteller belegt. Die Ausarbeitung eines privaten Quartierplans über die gesamte Zone W2C wird derzeit durch rechtliche Verfahren blockiert.

### 3.2 Erschliessung

Die Parzellen sind erschlossen. Wird das Schmutzwasser nicht in die Wilerstrasse gepumpt, ist es dem Sammelkanal in Ufernähe zuzuleiten.

### 3.3 Gewässerraum

Der Gewässerraum des angrenzenden eingedolten Giglenbächli ist ausgeschieden.

### 3.4 Lärm

Die Lärmsituation wurde bereits mit der Einzonung 2012 aufgezeigt. Es wurde festgehalten, dass der massgebende Belastungsgrenzwert gemäss der Lärmschutzverordnung auf einem Teil der geplanten Einzonungsfläche überschritten wird. Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte ist durch gestalterische oder bauliche Massnahmen im massgeblichen Verfahren nachzuweisen.

#### 4 Planungsablauf

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

<b>Mitwirkung</b> Die Zonenplanänderung wird während 30 Tagen aufgelegt. Die Bevölkerung kann Eingaben formulieren.	11. September – 11. Oktober 2015
<b>Vorprüfung</b> Nach Abschluss der Mitwirkung werden die Unterlagen dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement zur Prüfung eingereicht.	bis November 2015
<b>Überarbeitung</b> Aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung müssen allenfalls Anpassungen vorgenommen werden.	bis Dezember 2015
<b>Öffentliche Auflage</b> Die Zonenplanänderung wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.	Januar 2016
<b>Einspracheverfahren</b> Gehen Einsprachen ein, sind diese durch den Einwohnergemeinderat zu behandeln.	
<b>Beschluss Gemeindeversammlung</b>	Mai 2016
<b>Genehmigung durch Regierungsrat</b>	anschliessend

#### 5 Nachweis über die Berücksichtigung der Anliegen des Bundes

Bezüglich der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art.1 und Art. 3 RPG) kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Zonenplanänderung keine Veränderungen gegenüber dem heute gültigen Zustand verbunden sind.

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft ist gewährleistet.

#### 6 Abschliessende Würdigung

Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung können Hindernisse umgangen und eine zeitnahe bessere Nutzung des Baugebiets ermöglicht werden. Die Änderung betrifft bereits bebautes Gebiet und wird sich räumlich kaum auswirken.