

Geschäft 4

Genehmigung Zonenplanänderung Umzonung Parzellen 848 und 849, Widismatt, Wilen

Ausgangslage

Bestehende Festlegungen

Die Parzellen 848 und 849 wurden mit der Ortsplanungsrevision 2012 (an der Urnenabstimmung vom 25. November 2012 beschlossen, vom Regierungsrat am 1.4.2014 abschliessen genehmigt) von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohnzone C (W2C) eingezont.

Die Einzonung der mehrheitlich bereits bebauten Parzellen erfolgte zusammen mit der Einzonung des gesamten Gebiets Widismatt, wo Bauland für gehobenes Wohnen vorgesehen ist. *"Die 2-geschossige Wohnzone C dient der Weiterentwicklung einer ortsprägenden Bebauung entlang der Wilerstrasse sowie der Realisierung von Wohnbauten in einer durchgrünzten Umgebung."* (Art. 14 Abs. 1 BZR).

Für die gesamte Fläche der Zone W2C besteht gemäss Art. 14 BZR eine Quartierplanpflicht: "Neubauten können nur aufgrund eines genehmigten Quartierplans bewilligt werden. Der Quartierplan hat die gesamte Fläche der W2C sowie die Grünzone auf den Parzellen 1796 und 3351 zu umfassen."

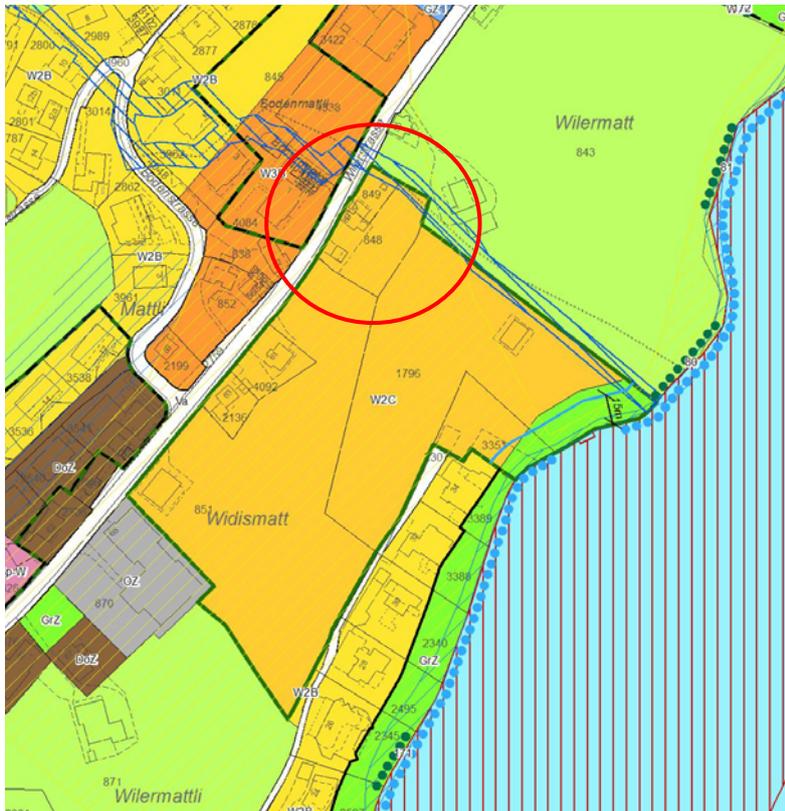


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan, Stand 2014

Gesuch der Grundeigentümer

Mit Gesuch vom 5. Mai 2015 beantragen die Grundeigentümer die Parzellen 848 und 849 von der gemeinsamen Quartierplanpflicht zu befreien. Die Grundeigentümer möchten unabhängig und möglichst bald ihre Parzellen auf dem Markt anbieten. Dies wird durch die Pflicht des gemeinsamen Quartierplans derzeit verunmöglicht.

Da die Ausarbeitung eines privaten Quartierplans über die gesamte Zone W2C derzeit durch rechtliche Verfahren blockiert ist, soll mit dem Ziel der Baulandverflüssigung die Quartierplanpflicht aufgehoben werden.

Änderungen im Zonenplan

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. Der Perimeter für die Quartierplanpflicht der W2C wird entsprechend der Umzoning angepasst.

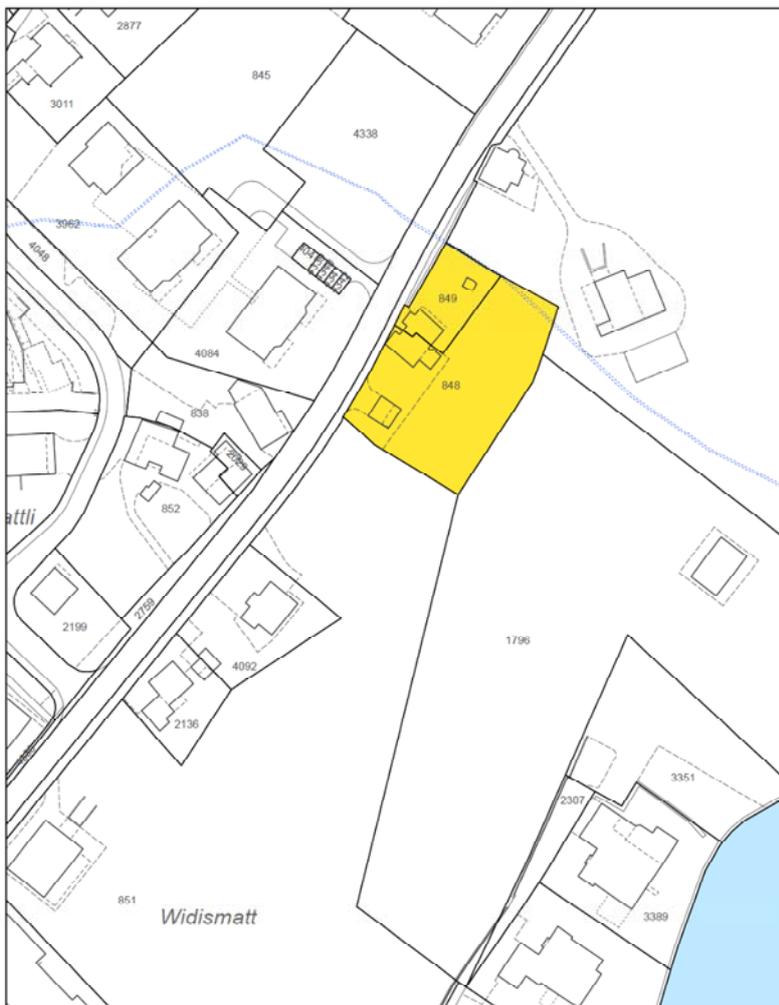


Abbildung 2: Darstellung der von der Umzoning betroffenen Flächen

Die Änderung der Zone wird für die Bebauung der Parzellen nur einen geringen Einfluss haben. Mit einem vorliegenden Entwurf des Quartierplans für die gesamte Zone der W2C wird für eine Bautiefe entlang der Wilerstrasse eine Geschossflächenziffer von 0.45 vorgesehen. Dies um die "ortsprägende Bebauung" (vgl. Art. 14 Abs. 1 BZR) zu ermöglichen. In der zweigeschossigen Wohnzone W2B liegt die Geschossflächenziffer ebenfalls bei 0.45. In der W2B ist die zulässige Gebäudehöhe um 1 Meter geringer als in der W2C. Der grösste Unterschied besteht in der zulässige Gebäudelänge die in der W2B lediglich 25 Meter beträgt. In der W2C wären 36 Meter möglich gewesen.

Erwägungen:

Verfahrensablauf

Mitwirkungsverfahren

Die Zonenplanänderung lag vom 11. September bis 11. Oktober 2015 zur Mitwirkung auf. Die Bevölkerung konnte Eingaben zuhanden des Einwohnergemeinderates formulieren. Es gingen keine Eingaben dazu ein.

Vorprüfung

Parallel zur Mitwirkung wurde die Zonenplanänderung dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement (BRD) zur Prüfung eingereicht. Das BRD nahm mit Schreiben vom 18. November 2015 Stellung.

Öffentliche Auflage

Aufgrund der Vorprüfung wurden die Unterlagen ergänzt. Der Einwohnergemeinderat beschloss am 11. Januar 2016 die Zonenplanänderung zur öffentlichen Auflage freizugeben.

Die Zonenplanänderung wurde während 30 Tagen, vom 15. Januar bis 15. Februar 2016 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Beschluss

Mit Beschluss vom 21. März 2016 verabschiedete der Einwohnergemeinderat die Zonenplanänderung zur Beschlussfassung an die Gemeindeversammlung.

Genehmigung

Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Zonenplanänderung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Der Entscheid des Regierungsrates wird im Amtsblatt publiziert und wird nach Ablauf der Rechtsmittelfrist rechtskräftig.

Umsetzung der kommunalen Planungsinstrumente:

Abgesehen von allgemeinen Zielsetzungen zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit hat die vorgesehene Änderung keinen Bezug zu kommunalen Planungsinstrumenten.

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 kaum räumliche Auswirkungen verbunden sind.

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft wird durch die Änderung nicht geschmälert.

Beschlussesantrag:

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst:

Der Umzonung der Parzellen Nr. 848 und 849 von der zweigeschossigen Wohnzone C (W2C) in die zweigeschossige Wohnzone B (W2B) wird zugestimmt.

Sarnen, 10. Mai 2016

Namens der Einwohnergemeindeversammlung Sarnen

Der Gemeindeschreiber:

Max Rötheli