

Geschäft Nr. 1

Änderung Art. 65 Abs. 2 Bau- und Zonenreglement

Ausgangslage

Mit der Ortsplanungsrevision 2012 wurden für die Behandlung von Baugesuchen und Quartierplänen in den Ortsbildschutzgebieten die Grundlagen für ein Fachgremium geschaffen. Das vom Einwohnergemeinderat eingesetzte Fachgremium Ortsbild nahm Anfang 2014 seine Arbeit auf.

Der Aufwand des Fachgremiums wurde den Gesuchstellern verrechnet. Dies bis zum Zeitpunkt als der Regierungsrat in einem Streitfall feststellte, dass die Gemeinde zwar über die erforderliche Gesetzesgrundlage für die Mitwirkung des Fachgremiums verfüge, das durch den Einwohnergemeinderat beschlossene Pflichtenheft jedoch keine genügende gesetzliche Grundlage für die Weiterverrechnungen der Aufwendungen darstellt.

Seit dem Entscheid des Regierungsrates vom 3. November 2015 wurden die Kosten des Fachgremiums nicht mehr weiter verrechnet.

Um die Kosten gemäss Verursacherprinzip den Gesuchstellern wieder verrechnen zu können, müssen die gesetzlichen Grundlagen geschaffen werden.

Nachtrag Gebührentarif für die Behandlung von Baugesuchen

Die Kosten für die Behandlung von Baugesuchen werden in einem Gebührentarif geregelt. Der Gebührentarif wurde durch die Bezirksgemeinden beschlossen und vom Regierungsrat 2001 genehmigt.

Mit einer Ergänzung des Gebührentarifs kann eine genügende gesetzliche Grundlage für die Weiterverrechnung der Kosten des Fachgremiums Ortsbild geschaffen werden. Mit Beschluss vom 21. März 2016 verabschiedete der Einwohnergemeinderat folgenden Nachtrag zum Gebührentarif zuhanden der öffentlichen Auflage:

Die Kosten des Fachgremiums Ortsbild für die Behandlung von Baugesuchen in der Ortsbildzone werden den Gesuchstellern in Rechnung gestellt. Die Stundenentschädigung der externen Mitglieder des Fachgremiums bemessen sich nach den KBOB-Ansätzen, Tarifstufe B.

Verweist der Einwohnergemeinderat gestützt auf Art. 65 Abs. 2 BZR ein Baugesuch ausserhalb der Ortsbildzone an das Fachgremium zur Beurteilung, trägt der Gesuchsteller die Kosten nach Massgabe seiner Interessen, jedoch mindestens 50%.

Der Nachtrag zum Gebührentarif wurde mit der öffentlichen Auflage gemäss Art. 87 der Kantonsverfassung dem fakultativen Referendum unterstellt. Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen.

Änderung Bau- und Zonenreglement Art. 65 "Ergänzende Bestimmungen zur Baubewilligung"

Im Bau- und Zonenreglement wird heute in Art. 65 Abs. 2 geregelt, dass Gesuchsteller 50% der Kosten für Begutachtungen durch das Fachgremium zu übernehmen haben. Dies betrifft Projekte ausserhalb der Ortsbildzone, bei denen eine Begutachtung durch das Fachgremium nicht obligatorisch ist.

Indem dieser Sachverhalt nun bereits im Gebührentarif geregelt wird, kann in Art. 65 Abs. 2 auf dieselbe Aussage verzichtet werden.

Art. 65 Abs. 2 betrifft nicht nur Gutachten, wie sie durch das Fachgremium Ortsbild erstellt werden. Denkbar ist auch ein Verkehrsgutachten oder Gutachten zu Umweltthemen, die für die Beurteilung eines Projekts notwendig erscheinen. Die Einforderung solcher Nachweise durch das Bauamt führte noch nie zu Streitigkeiten bezüglich der Kostentragung.

In Anlehnung an die Formulierung wie sie z.B. die Gemeinde Alpnach kennt, soll folgende Änderung vorgenommen werden:

Art. 65 *Ergänzende Bestimmungen zur Baubewilligung*

¹ Für das Baugesuch ist das beim Bauamt zu beziehende Formular zu verwenden. Es ist mit allen Unterlagen dem Bauamt zuhänden des Einwohnergemeinderates in acht Exemplaren einzureichen. Die Beilagen sind gemäss Art. 28 BauV einzureichen.

² Der Einwohnergemeinderat ist berechtigt, ~~in Zweifelsfällen, unter vorheriger Absprache der Kostenfolge mit dem Gesuchsteller, über Bauvorhaben Gutachten einzuholen. Für die Begutachtung des Fachgremiums gemäss Art. 3 BZR übernimmt der Gesuchsteller 50% der Kosten.~~ unter vorheriger Mitteilung und unter Kostenfolge für den Gesuchsteller, über Bauvorhaben und Quartierpläne Gutachten einzuholen.

³ Die öffentliche Planaufgabe erfolgt gemäss der öffentlichen Publikation im Amtsblatt des Kantons Obwalden.

⁴ Einsprachen gegen Baubewilligungen sind schriftlich und begründet, im Doppel an den Einwohnergemeinderat einzureichen.

Verfahrensablauf

Öffentliche Auflage

Die Änderung von Art. 65 Abs. 2 BZR wurde zusammen mit der Anpassung des Gebührentarifs für die Behandlung von Baugesuchen vom 22. Februar 2016 bis 11. April 2016 öffentlich aufgelegt bzw. dem fakultativen Referendum gemäss Art. 87 der Kantonsverfassung unterstellt.

Während der öffentliche Auflage gingen weder zur Anpassung des Gebührentarifs noch zur Änderung des Bau- und Zonenreglements Einsprachen oder Unterschriften für ein Referendum ein.

Beschluss

Mit Beschluss vom 26. September 2016 verabschiedete der Einwohnergemeinderat die Änderung von Art. 65 Abs. 2 BZR 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.

Der Nachtrag des Gebührentarifs für die Behandlung von Baugesuchen wurde dem Regierungsrat bereits zur Genehmigung eingereicht.

Beschlussesantrag:

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst:

Der Änderung von Art. 65 Abs. 2 BZR wird zugestimmt.

Sarnen, 15. November 2016

Namens der Einwohnergemeindeversammlung Sarnen

Der Gemeindeschreiber

Max Rötheli