Einwohnergemeinde
Fachbereich Bau/Raumentwicklung

Brünigstrasse 160
Postfach 1263
6061 Sarnen
www.sarnen.ch

Aufhebung Quartierplanpflicht Spitalmatte
Planungsbericht nach Art. 47 RPV

18.01.2017

Impressum:

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

Datei: G:\Bauten und Werke\Planungsabteilung\02_Projekte\1_Ortsplanung\2016-3_Aufhebung Quartierplanpflicht Spitalmatte\Planungsbericht.docx

Änderungsindex: 18.01.2017 Exemplar zur Mitwirkung

Inhalt

1 Ausgangslage 5
1.1 Gesuch 5
1.2 Beurteilung des Gesuchs 5
2 Geltende Festsetzungen 6
2.1 Zonenplan 6
2.2 Quartierplan Spitalmatte 6
2.2.1 Quartierplan 1973 8
2.2.2 Quartierplanänderung 1976 9
2.3 Quartierplanänderung 1980 10
2.4 Quartierplanänderung 2005 10
3 Quartieranalyse 12
3.1 Quartierentwicklung 12
3.2 Bevölkerung 13
3.3 Gebäude 13
3.4 Nutzung 13
3.5 Nutzungsdichte 14
3.6 Bebauungsdichte 14
3.7 Bebauungstypen 15
4 Vergleich Vorgaben Quartierplan mit Regelbauweise 18
4.1 Vergleich baurechtliche Vorgaben Quartierplan – Regelbauweise 18
4.2 Differenzen Ausnützungsziffer – Geschossflächenziffer 18
4.3 Abweichungen zur Regelbauweise 18
5 Feststellung Handlungsbedarf 20
6 Aufhebung Quartierplan 20
6.1 Verfahren 20
6.2 Ziele 20
6.3 Erwägungen und Begründung der Massnahme 20
7 Gegenstand der Zonenplanänderung 22
7.1 Aufhebung Quartierplanpflicht 22
7.2 Umzonung Parzelle Nr. 3147 22
7.3 Neue Bauline für Hochbauten längs Sarneraa 22
8 Erläuterungen zur Zonenplanänderung 23
8.1 Aufhebung Quartierplanpflicht 23
8.2 Umzonung Parzelle Nr. 3147 23
8.3 Neue Bauline für Hochbauten längs Sarneraa 23
9 Planungsablauf 25
10 Vereinbarkeit mit den Planungsinstrumenten von Bund, Kanton und Gemeinde 26
10.1 Berücksichtigung der Anliegen des Bundes 26

10.2 Ziele Gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) 26
10.3 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) . 27
10.4 Planungsgrundsätze gemäss Art. 15 RPG Bauzonen 28
10.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts 29
10.6 Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung 29
10.7 Berücksichtigung kommunaler Planungen und Konzepte 29
11 Abschliessende Würdigung 29

1 Ausgangslage

1.1 Gesuch

Mit Schreiben vom 30. August 2016 stellen die Durrer Bäbi Architekten Sarnen, im Auftrag von vier Eigentümern im Quartierplangebiet das Gesuch um Aufhebung des Quartierplans Spitalmatte.
Die Gesuchsteller führen an, dass das Gebiet weitgehend bebaut ist und der Quartierplan eine Siedlungserneuerung einschränkt bzw. eine anzustrebende Verdichtung nach innen nicht zulässt.

1.2 Beurteilung des Gesuchs

Da im Zonenplan eine Quartierplanpflicht festgelegt ist, genügt die Aufhebung des bestehenden Quartierplans nicht. Parzellen, die mit einer Quartierplanpflicht belegt sind, dürfen nur auf der Grundlage eines genehmigten Quartierplans bebaut werden. Mit der Aufhebung des Quartierplans muss also auch die bestehende Quartierplanpflicht aufgehoben werden.
Eine Aufhebung der Quartierplanpflicht bedingt eine Zonenplanänderung. Die Aufhebung des bestehenden Quartierplans kann koordiniert erfolgen.
Es sind zwei verschiedene Verfahren, bei denen unterschiedliche Interessen zu berücksichtigen sind.
Die angestrebte Siedlungserneuerung sowie die Verdichtung nach innen entsprechen den Zielsetzungen der Raumplanung. Der Gemeinderat unterstützt Massnahmen um diese Ziele zu erreichen. Hindernisse für eine Siedlungserneuerung sollen beseitigt werden. Auf das Gesuch wird daher eingetreten.

2 Geltende Festsetzungen

2.1 Zonenplan

Für das Quartierplangebiet Spitalmatte besteht eine Quartierplanpflicht. Sämtliche Parzellen sind der zweigeschossigen Wohnzone A (W2A) zugeordnet.

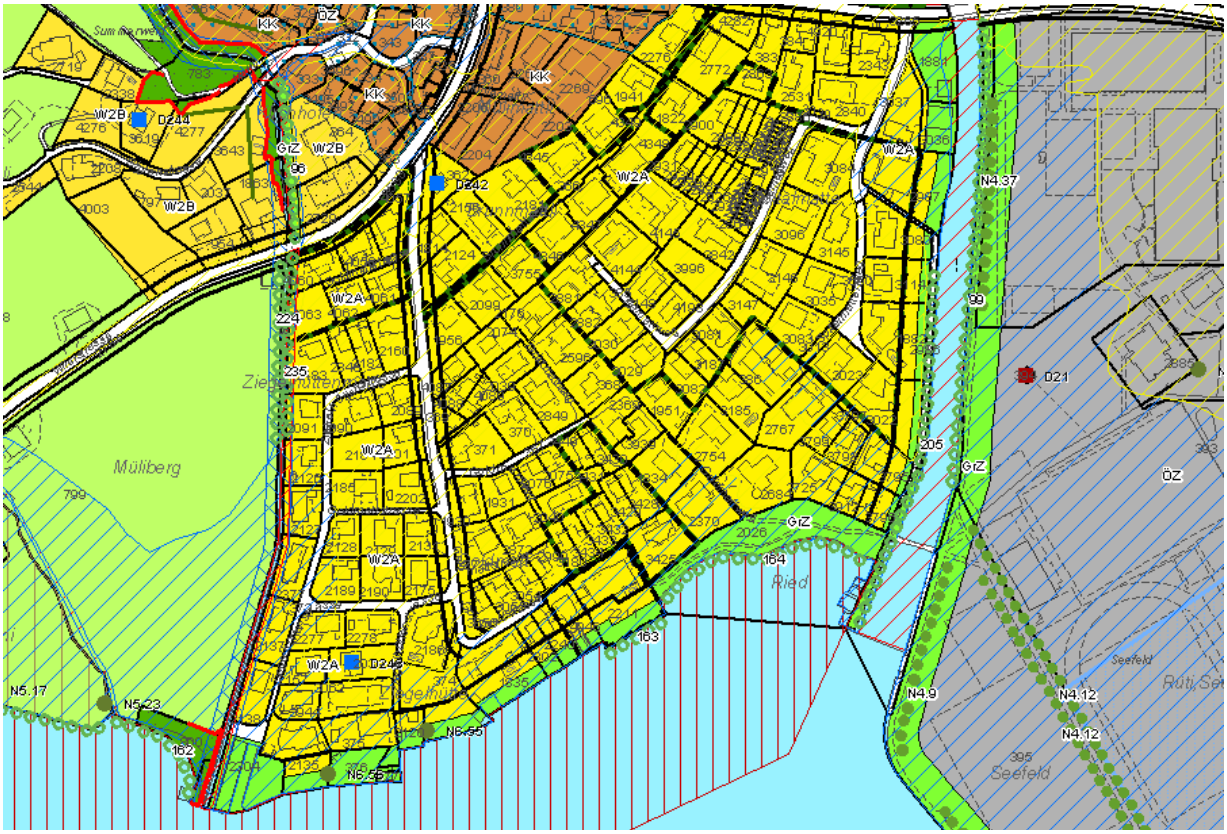


Abbildung 1: Ausschnitt geltender Zonenplan

2.2 Quartierplan Spitalmatte

Der Quartierplan für das Gebiet Spitalmatte / Aamatte wurde am 26. Juni 1973 durch die Gemeinde beschlossen und am 4. September 1973 durch den Regierungsrat genehmigt. In der Folge wurde der Quartierplan mehrmals angepasst:

Quartierplanänderung	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Regierungsrat
1. OP- Änderung:	14. Dezember 1976	01. März 1977
2. QP-Änderung:	7. Oktober 1980	27. Januar 1981
3. QP-Änderung:	03. Januar 2005	-

Die Änderung von 1980 betraf das gleiche Gebiet wie die Quartierplanänderung von 2005 und wurde von dieser abgelöst.
Im Gebiet Spitalmatte / Aamatte gelten daher heute drei verschiedene Quartierpläne (vgl. Plan unten).

Abbildung 2: Übersicht bestehende Quartierpläne

2.2.1 Quartierplan 1973

Im Bericht vom 15. März 1973 wird der Planungsgedanke des Gestaltungsplanes Spitalmatte wie folgt beschrieben:

„An der einzig schönen Wohnlage Spitalmatte will der Projektverfasser eine Überbauung verwirklichen, die trotz einer Mischung von verschiedenen Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Atriumhäsuer und sogenannten wachsenden Reihenhäuser) einheitlich in der Landschaft wirkt und der Idee des Bauens in der Landschaftsschonzone gerecht wird.

Das konsequent eingehaltene Formenprinzip, durch die einheitliche Gestaltung der Dachform, durch eine klare Regelung der Gebäude- und Grenzabstände und durch die Wahl von gleichen Baumaterialien (Stein – Holz) und der Farbgebung soll erreicht werden, eine zeitgemässe, landschaftsfreundliche Siedlungsstruktur und heutige Wohnform zu verwirklichen."

Für die drei Typen von Einfamilienhäusern zeigte der Gestaltungsplan Grundrisse und Schnitte im Massstab 1:100 auf. Die Pläne wurden als integrierende Bestandteile genehmigt. „Der Grundeigentümer wird bei diesen Plänen ausdrücklich behaftet. Allfällige Planänderungen sind genehmigungspflichtig."

Die Ausnützung (AZ) wurde auf maximal 0.35 festgesetzt. Gemäss Berechnungen im Bericht zeigte der Entwurf eine AZ von 0.3 auf.

Weiter wurde mit dem Gestaltungsplan 1973 insbesondere die Erschliessung geregelt.

Der Gestaltungsplan wurde ohne Ausnahmen genehmigt.

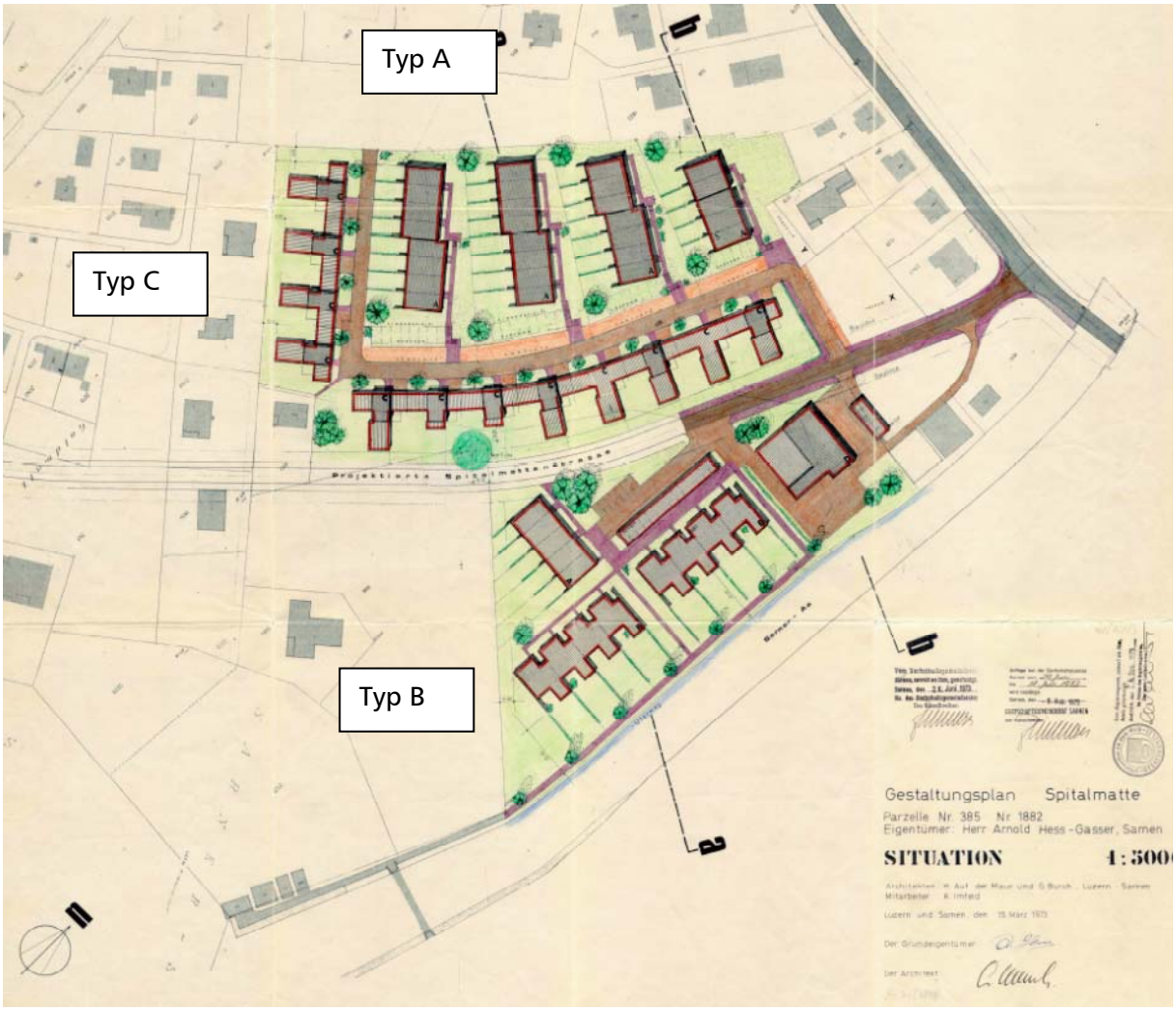


Abbildung 3: Quartierplan 1973

2.2.2 Quartierplanänderung 1976

Die Änderung des Quartierplans 1976 wurde durch gewichtige konjukturpolitische und ortsplanungstechnische Einflüsse begründet. Einerseits sah der Verkehrsplan der Dorfschaftsgemeinde sah eine neue Linienführung der Spitalmattenstrasse vor. Andererseits sollte die grosse Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser entsprochen werden.
Um trotzdem eine einheitliche Bebauung zu erreichen, wurden mit den speziellen Bauvorschriften Vorgaben für die Gestaltung der Ein- und Zweifamilienhäuser gemacht (Ziff. 15):

Allgemeines:	Die alleinstehenden Bauten sollen sich in der architektonischen Gestaltung und Gliederung der bereits bestehenden Überbauung anpassen.
Dachform:	Die Einzelbauten sind mit Satteldächern oder Walmdächern zu projektieren, deren Richtung in der Regel ost-west verlaufen soll. Die Neigung der Dachflächen haben sich in einem Winkel von 20-40° zu bewegen.
Farbgebung und Materialwahl:	Die Farbgebung soll diskret gehalten werden. Die Materialwahl soll in Mischbauweise von Holz und Stein erfolgen, wobei der Holzanteil (Natur) ein Drittel der Fassadenflächen aufweisen muss.

Die zulässige Ausnützung wird in Ziff. 5 wie folgt festgelegt:
„Die Ausnützung bzw. die Nutzflächen können nur für die Haustypen A und C ungleich auf die Parzellen verteilt werden, soweit sie im Rahmen des vorgelegten Gestaltungsplanes entsprechen. Für die übrigen Parzellen ist jeweils die Ausnützung für die Bauzone W2 einzuhalten."

Abbildung 4: Quartierplanänderung 1976

Im Bericht zum Quartierplan wird ausgeführt, dass der Kinderspielplatz, dass die Parzelle nicht überbaut werden darf. *„Der Kinderspielplatz unterhalb des Aamattweges im Ausmasse von 515 m2 gehört zu den Reihenhäusern Typ A. + C. Die Fläche wurde bei der Ausnützung der Haustypen A. + C. miteingerechnet. Diese Parzelle (Kinderspielplatz) darf nicht überbaut werden."*

In der Genehmigung der Quartierplanänderung hält der Regierungsrat fest, dass die neu mögliche Einzelbauweise keine Ansprüche auf Ausnahmebewilligungen und die Gewährung eines Ausnützungsbonus hat.
In dem die heutigen Parzellen Nr. 3029 und 3030 für die Einzelbauweise freigegeben wurden und das Gebäude auf Parzelle Nr. 2882 bis auf Grenze zur Parzelle Nr. 3030 gebaut wurde, besteht ein Unterabstand.
Hierzu erteilte der Regierungsrat mit der Genehmigung des Quartierplans die „erforderliche Ausnahmebewilligung betreffend reduzierten Gebäudeabstand zum Gebäude auf Grundstück Aamattweg 21 (einfacher, zonengemässer Grenzabstand ergibt Gebäudeabstand)".
Ein Grenzbaurecht oder Näherbaurecht ist auf den Parzellen nicht grundbuchlich festgehalten.

Gegenüber dem Plan von 1973 fällt auf, dass die Parzelle Nr. 2863 nicht mehr im Perimeter liegt. Im Plan von 1973 wurde der Bereich noch als Freifläche bezeichnet. Die Parzelle wurde 1975, im gleichen Jahr wie die Reiheneinfamilienhäuser, bebaut.

2.3 Quartierplanänderung 1980

In den Jahren 1980/81 wurde über die Restparzelle (damals Parzelle Nr. 3148) oberhalb dem Aamattweg eine Quartierplanänderung vorgenommen und ebenfalls für grössere, individuelle Landhäuser parzelliert. Im Quartierplan 1973 waren auf dieser Parzelle 17 Reiheneinfamilienhäuser in zwei Zeilen bewilligt worden. Diese Quartierplanänderung wurde vom Dorfschaftsgemeinderat am 7. Oktober 1980 und vom Regierungsrat am 27. Januar 1981 genehmigt. Bis 1980 wurden auf diesem Areal die Parzellen verkauft, jedoch erst die Parzelle 3842 individuell überbaut.
Die Ausnützungsziffer (AZ) wurde für das gesamte Quartierplanpflichtgebiet bei 0.35 belassen. Die Berechnungsart der Bruttogeschossfläche hatte gemäss Art. 4 des Baureglements vom 19. März 1976 zu erfolgen.

2.4 Quartierplanänderung 2005

2004 wurde ein Baugesuch für die Parzelle Nr. 4144 eingereicht, mit der ein Einfamilienhaus mit Flachdach vorgesehen war. Mit den geltenden Quartierplanvorschriften konnte das Baugesuch nicht genehmigt werden, worauf die Grundeigentümer der Parzellen 3148, 4144 und 4145 eine Quartierplanänderung einreichten.
Unter Bezugnahme auf die seit 1980 geänderten Verhältnisse (Art. 22 Abs. 2 und 3 BauG) nahm die Einwohnergemeinde die Quartierplanänderung vor. Im Bericht zur Quartierplanänderung 2005 wurde das Vorgehen wie folgt begründet: „*Die Baukommission stellte in ihrer Beurteilung vom 14. bzw. 21. September 2004 fest, dass die Quartierplanänderung von 1980 keine genügende rechtliche Grundlage mehr darstellt, um eine Überbauung in diesem Gebiet im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu bewilligen. Dies führt zu einer Rechtsunsicherheit, da die Befristung gemäss den speziellen Bauvorschriften auf drei Jahre festgelegt wurde. Nach Art. 22 Abs. 2 kantonales Baugesetz (BauG) ist die Geltungsdauer von Quartierplänen zu befristen. Werden sie nicht innert Frist ausgeführt, so ordnet der Gemeinderat deren Überprüfung und allenfalls eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an. Art. 38 Abs. 6 BZR sieht im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BauG generell eine Befristung auf zehn Jahre vor.*
Die Baubewilligungsbehörde kommt mit dieser Überprüfung den Bestimmungen von Art. 22 Abs. 2 BauG nach. Gemäss Art. 11 Abs. 1 Verordnung zum Baugesetz (BauV) werden Quartierpläne vom Gemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt. Vorliegend erachtet es der Einwohnergemeinderat als sinnvoll und zweckmässig, die Quartierplanänderung selber aufzustellen. Dies auf Grund dessen Entstehungsgeschichte und der sich daraus resultierenden erheblichen Rechtsunsicherheit für noch kommende Bauvorhaben."

Mit der Quartierplanänderung wurden mit Ziffer 11 neue spezielle Bauvorschriften für die noch unbebauten Einzelparzellen erlassen.

Materialwahl und Farbgebung:
Analog der bestehenden in der näheren Umgebung liegenden Gebäude sind die Neubauten in Massiv- oder Mischbauweise zu erstellen. Die vorherrschende Materialwahl soll bei der Mischbauweise in Holz und Stein erfolgen. Für Bauten auf den Einzelparzellen gemäss Parzellierungsplan sollen diskrete, materialgerechte und traditionelle Farben angewandt werden.

Dachgestaltung/ Dachform:
Im Geltungsbereich können Flachdächer oder flachgeneigte Dächer, diese sind zu begrünen, sowie Sattel- und Walmdächer zur Anwendung kommen. Andere Dachformen sind nicht zulässig.

Geschossigkeit:
Die Geschossigkeit aus dem Quartierplan von 1973 und 1980 soll sinngemäss übernommen werden, d. h. es sind grundsätzlich zweigeschossige Bauten mit einem sichtbaren Untergeschoss (Art. 45 Abs. 7 BauG) jedoch ohne Dach- bzw. Attikageschoss erlaubt. Als Variante steht auch die Möglichkeit offen, zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss (Art. 45 Abs. 6 BauG) zu erstellen. In diesem Fall bleibt das Untergeschoss jedoch nicht sichtbar, da es vollständig unter Terrain liegt. Talseitig dürfen in jedem Fall nicht mehr als drei Geschosse (inkl. Dach- oder Untergeschoss) ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain in Erscheinung treten.

Baubereich für Wohnbauten:
Die im Situationsplan festgelegten Baubereiche für Wohnbauten legen die mögliche überbaubare Fläche für Wohnbauten innerhalb der Parzellen fest. Die Begrenzungslinien der Baubereiche stellen jedoch keine Baulinien dar. Die gesetzlichen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände sind gemäss den kantonalen und kommunalen Vorschriften einzuhalten.

First- und Fassadenhöhe:
Die max. Firsthöhe beträgt 9 m und die max. Fassadenhöhe 8 m. Die Bemessungsart richtet sich nach Art. 45 Abs. 2 bzw. 4 des kantonalen Baugesetzes.

Die zulässige Ausnützung wurde mit der Quartierplanänderung nicht verändert. Sie ist nach wie vor mit einer AZ von 0.35 limitiert und bemisst sich nach den Vorgaben des Bauregelements von 1976.

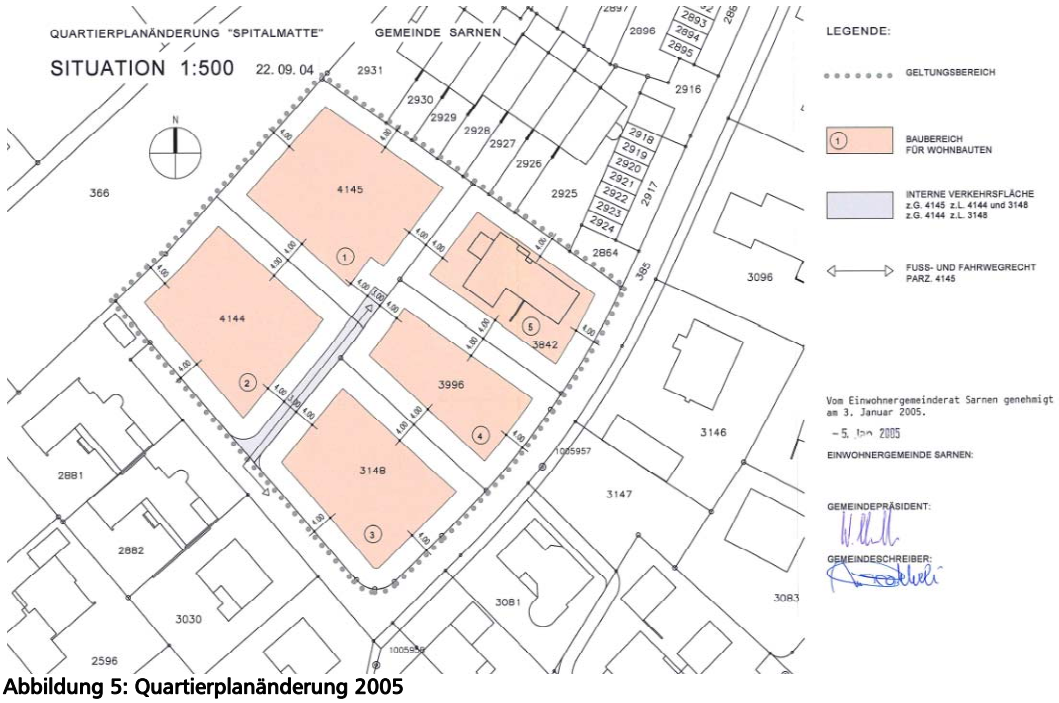
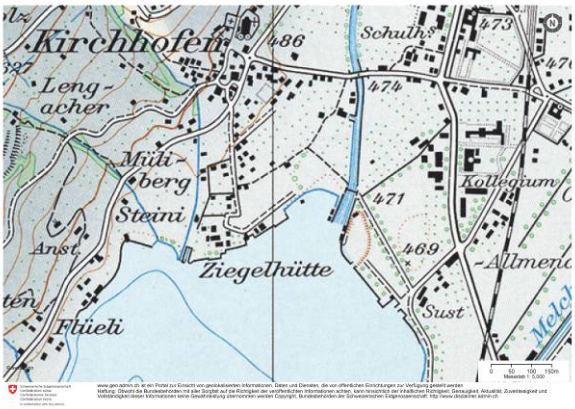


Abbildung 5: Quartierplanänderung 2005

3 Quartieranalyse

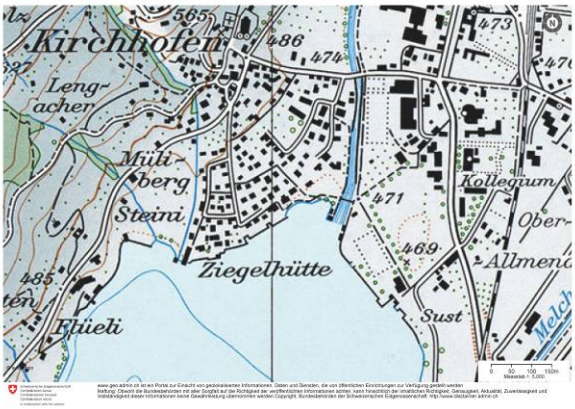
3.1 Quartierentwicklung

Bis zur Erstellung des ersten Quartierplans 1973 war das Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Seit der Erschliessung mit der Sptialmattenstrasse bzw. Aamattstrasse wurde das Gebiet sukzessive überbaut.

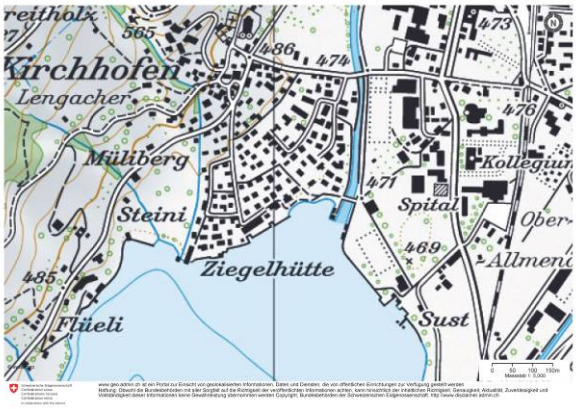


1966

1976



1994



2013

Quelle: https://map.geo.admin, Zeitreise

Heute ist noch eine Parzelle unbebaut (Nr. 3996). Diese ist nicht erhältlich da sie als Gartenanlage durch das benachbarte Grundstück genutzt wird.

3.2 Bevölkerung

Im Quartierplanperimeter wohnen (Stand 2015) 145 Personen.
Die Altersverteilung zeigt ein für Einfamilienhausgebiete typisches Bild: Es fehlen die jungen Erwachsenen. Eher atypisch ist hier das Ungleichgewicht zwischen den Geschlechtern in den Altersgruppen von 21 – 35 Jahren.

- 34 Einwohner sind unter 15 Jahren.
- 34 Einwohner sind über 64 Jahre.
- 6 Einwohner sind über 75 Jahre.
- 50 Einwohner sind zwischen 35 und 60 Jahre.
- Die älteste Einwohnerin ist 92 Jahre alt.

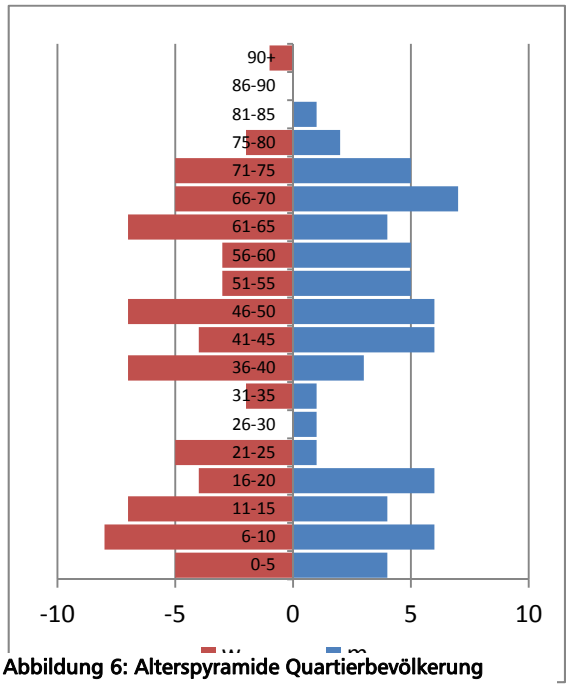


Abbildung 6: Alterspyramide Quartierbevölkerung

3.3 Gebäude

Die Mehrzahl der Gebäude ist älter als 25 Jahre (35 Gebäude). Seit 2001 wurden fünf Gebäude mittels Bewilligungsverfahren renoviert.
Gebäudebestand:

- 1 Doppel-EFH
- 2 Mehrfamilienhäuser
- 12 Reiheneinfamilienhäuser
- 21 Einfamilienhäuser

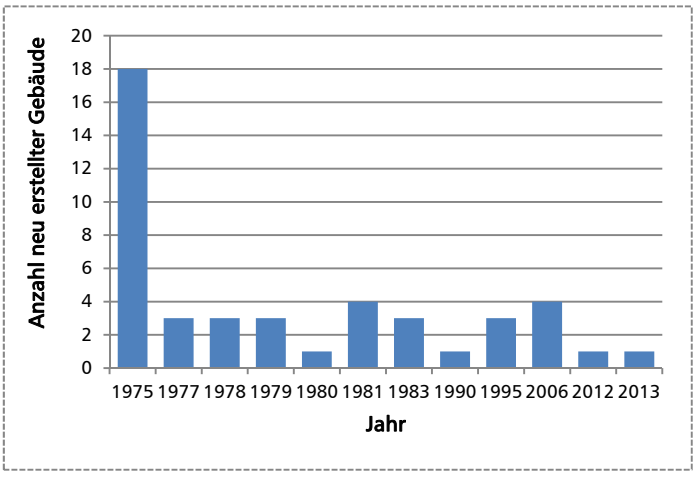


Abbildung 7: Baujahr der Gebäude im Quartierplanperimeter

3.4 Nutzung

Neben den 53 registrierten Wohnungen bestehen innerhalb des Quartierplanperimeters bekanntlich eine Tierarztpraxis sowie weitere 4 Geschäftsadressen von Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben. Solche nicht störenden Gewerbebetriebe sind in der Wohnzone zulässig.

3.5 Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte kann mit der Anzahl Personen pro Wohnung und mit der durchschnittlichen Nutzfläche pro Bewohner umschrieben werden.
Bei 145 Personen und 53 Wohnungen resultiert ein Durchschnitt für das Quartier von 2.74 Personen pro Wohnung. Dies ist ein vergleichsweise hoher Wert. Sarnen weist im Durchschnitt 2.29 Personen pro Wohnung auf, Obwalden 2.36 Personen pro Wohnung. Ein anderes untersuchtes Einfamiliehausquartier in Sarnen weist lediglich noch 2.1 Personen pro Wohnung auf.
Bei einer mutmasslichen Nutzfläche[1] von ca. 10'600 m^2 im Quartier, stehen den einzelnen Personen 30 – 220 m^2 Nutzfläche in ihren Häusern/Wohnungen zur Verfügung. Der Durchschnitt der Nutzfläche pro Bewohner beträgt rund 73 m^2. Dies ist ein für die Bebauungsstruktur üblicher Wert.

3.6 Bebauungsdichte

Aufgrund der oben erwähnten Nutzfläche lässt sich die Bebauungsdichte für die einzelnen Grundstücke ermitteln. Das Verhältnis der Nutzfläche zur anrechenbaren Zonenfläche ergibt einen Dichtewert von 0.34. Die Berechnung dürfte daher vergleichbar sein mit der Berechnung der Ausnützungsziffer, die für das Gebiet bei 0.35 liegt. Die mutmassliche Nutzfläche von ca. 10'600 m^2 entspricht also in etwa der anrechenbaren Geschossfläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer.
Bei einer Geschossflächenziffer von 0.5 kann eine anrechenbare Nutzfläche von total ca. 13'100 m^2 realisiert werden. In Bezug auf eine Geschossflächenziffer von 0.5 weist das Quartier heute einen Ausbaugrad von 80% auf. Bei Anwendung der Geschossflächenziffer können also im gesamten Quartier noch ca. 20% zusätzliche Nutzflächen realisiert werden.

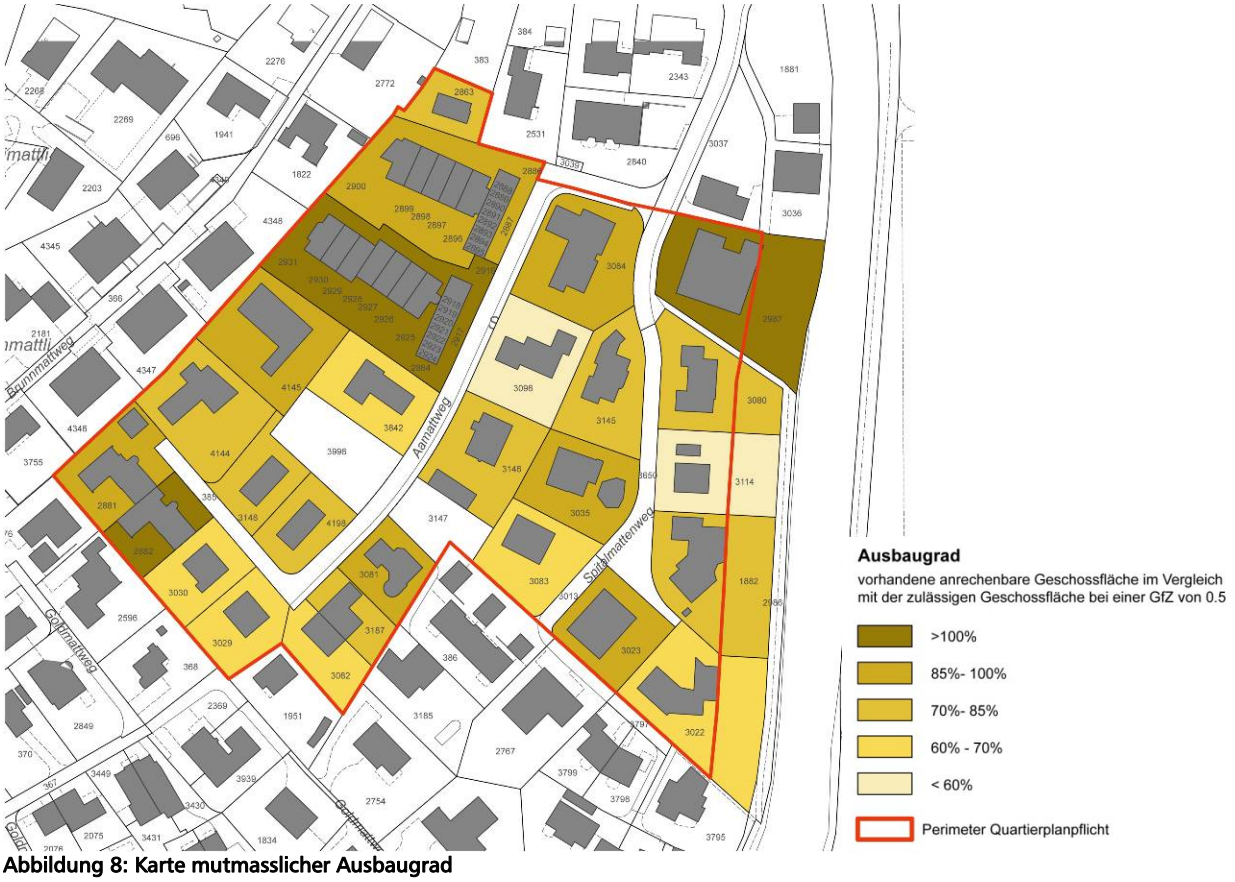


Abbildung 8: Karte mutmasslicher Ausbaugrad

[1] Berechnung der Nutzfläche: Gebäudegrundfläche multipliziert mit Annahme der anrechenbaren Geschosse, ohne Nebengebäude und Garagen

3.7 Bebauungstypen

Die unterschiedlichen Quartierplanvorgaben zeigen sich im heterogenen Quartierbild.
Nicht nur bezüglich der Bebauungstypen sondern auch hinsichtlich der Fassadengestaltung ist heute kaum ein einheitliches Bild auszumachen, das auf einen Quartierplan schliessen lässt.
Die nachstehende Karte zeigt die Vielzahl unterschiedlicher Bebauungstypen, die mit den drei Quartierplänen realisiert werden konnten.
Die Aussagen treffen auch auf die angrenzenden Gebiete Goldmatt und Ziegelmatte zu. Auch hier finden sich ältere und kleinere Einfamilienhäuser im traditionellen Stil, mit Holz an der Fassade, neben modernen und grösseren Flachdachbauten.

Abbildung 9: Collage Gebäude am Spitalmattenweg

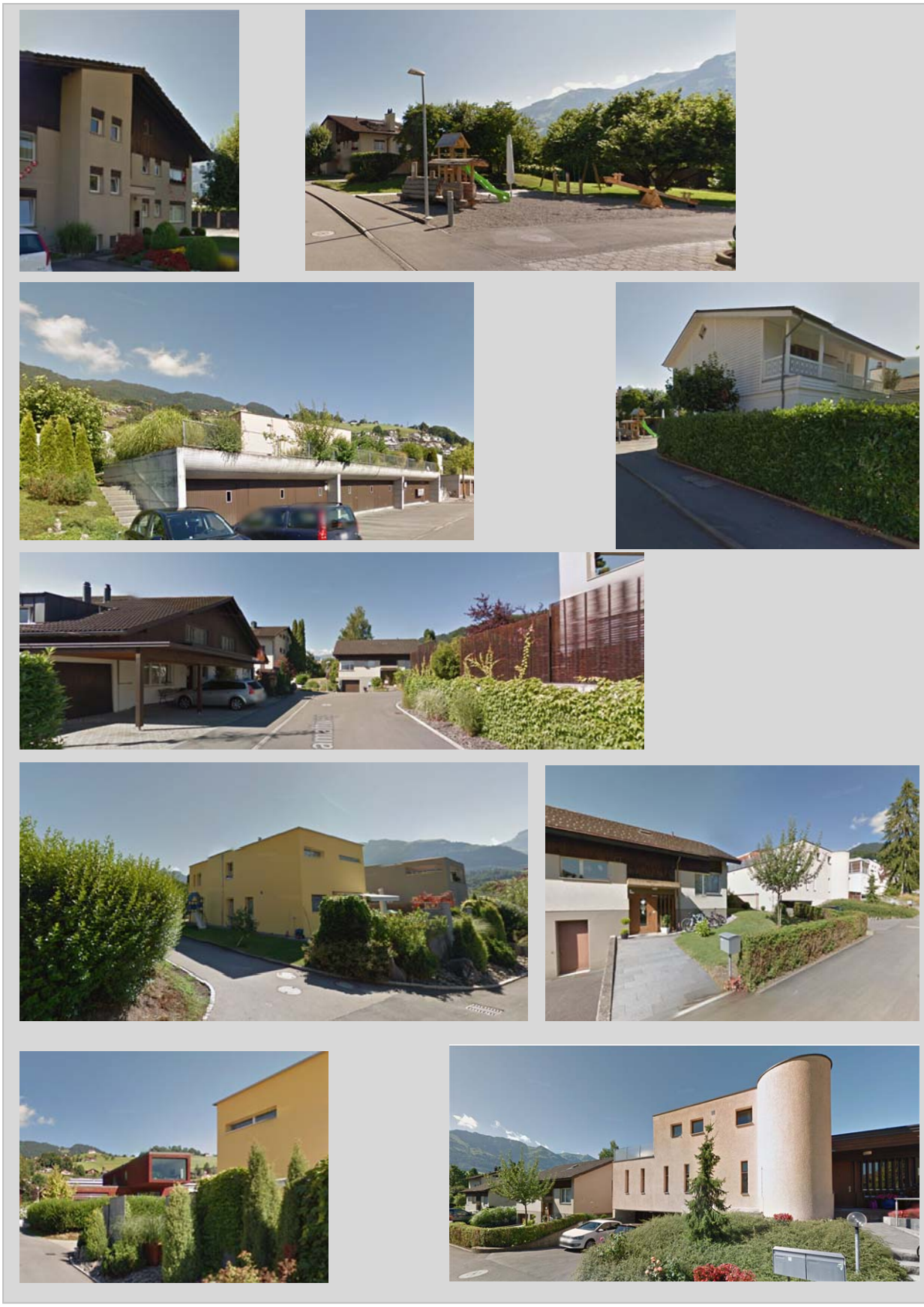


Abbildung 10: Collage Bebbauung Aamattweg

Gebäudetypen, Geschossigkeit
zwei Vollgeschosse, kein Dachgeschoss
ein Vollgeschoss + Attikageschoss
ein Vollgeschoss + Dachgeschoss
zwei Vollgeschosse (inkl. Dachgeschoss)
zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss
zwei Vollgeschosse + Attikageschoss
eingeschossige An-/Nebenbauten
Spitalmatte
Aamattweg
Goldmattweg

4 Vergleich Vorgaben Quartierplan mit Regelbauweise

4.1 Vergleich baurechtliche Vorgaben Quartierplan – Regelbauweise

Folgende Zusammenstellung zeigt die heute geltenden Baubestimmungen im Vergleich mit der aktuellen Regelbauweise in den Zonen W2A und W2B.
Für den Geltungsbereich des Quartierplans 1973 bestehen keine allgemeinen Vorschriften. Der Quartierplan umfasste für die Reihenhäuser bereits Grundrisse, Schnitte und Fassaden.

	QP 1976	QP 2005	W2A	W2B
Firsthöhe	max. 9 m	max. 9 m	max. 10 m	max. 9 m
Fassadenhöhe	-	max. 8 m		
Geschosse	2 Vollgeschosse + Dachgeschoss	3 sichtbare Geschosse	2 Vollgeschosse + Dachgeschoss	2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
max. Gebäudelänge	keine Angaben	36 m	36 m	36 m
Dachform	Sattel- od. Walmdach	frei	frei	frei
Ausnützungsziffer	AZ 0.35 (1976)	AZ 0.35 (1976)	GfZ 0.50 (2012)	GfZ 0.45 (2012)
Fassadengestaltung	diskrete Farbgebung Stein und min. 1/3 Holz (Natur)	diskrete, traditionelle Farbgebung	Allgemeine Anforderungen zur Eingliederung (Art. 46 BZR)	

4.2 Differenzen Ausnützungsziffer – Geschossflächenziffer

Die Ausnützungsziffer ist wie die Geschossflächenziffer eine Dichteziffer, die das Verhältnis zwischen anrechenbarer Geschossfläche und anrechenbarer Grundstücksfläche abbildet.
Die Differenzen der Berechnung zwischen den beiden Ziffern liegen im Detail und können nicht bei allen Projekten festgestellt werden. Vereinfacht kann gesagt werden, dass mit der Geschossflächenziffer mehr Geschossfläche angerechnet werden muss als bei der Ausnützungsziffer. Die Ausnützungsziffer lässt viele Abzüge zu, insbesondere sind Untergeschosse, die bis 1.2 m aus dem Terrain ragen und keine Wohnflächen aufweisen, nicht anzurechnen. Bei der Geschossflächenziffer sind die aus dem Boden ragenden Bereiche anteilsmässig anzurechnen. Die Geschossflächenziffer ist daher höher als die Ausnützungsziffer.

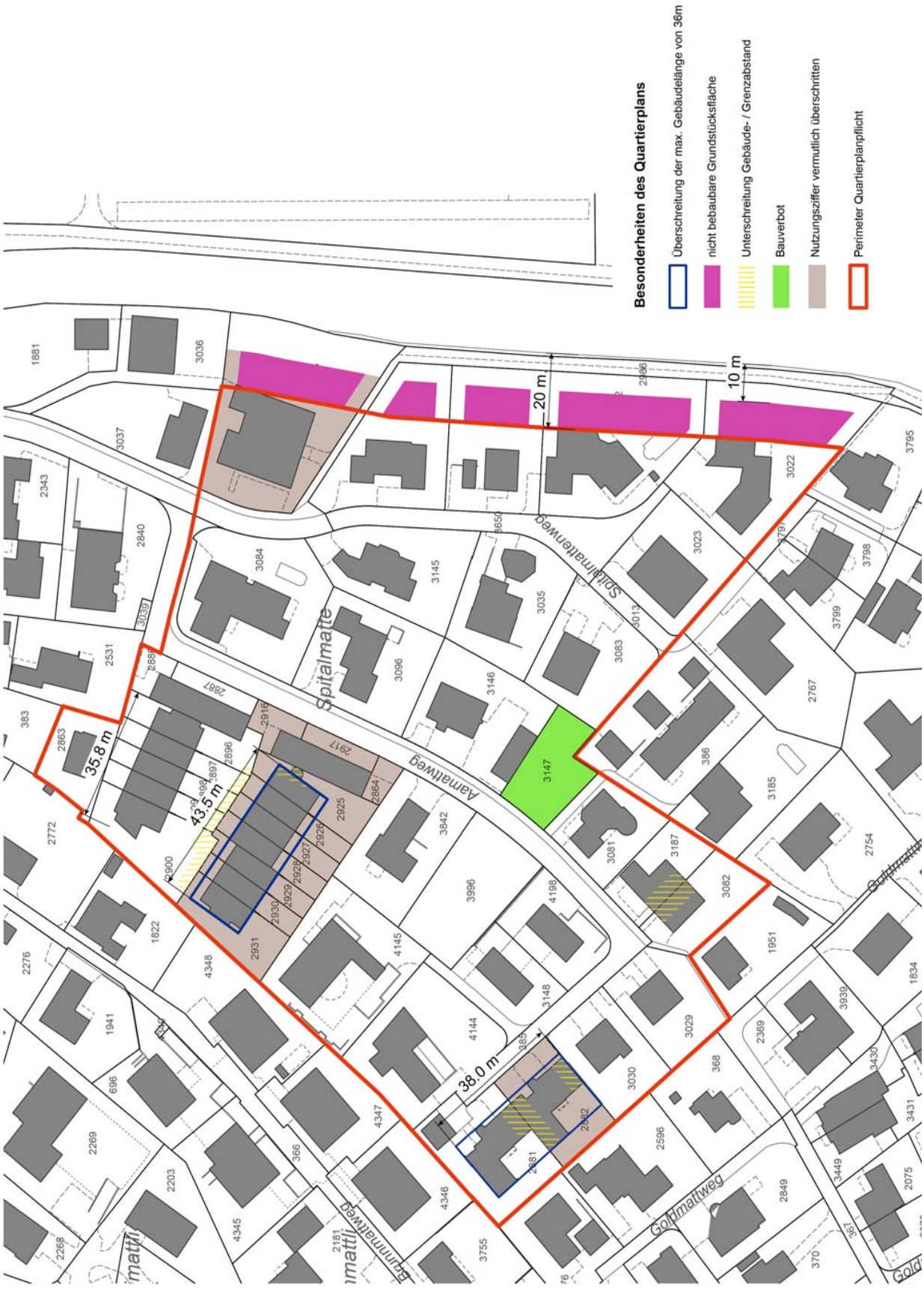
4.3 Abweichungen zur Regelbauweise

In Hinblick auf eine Aufhebung des Quartierplans stellt sich die Frage, wie weit die Bauten von der Regelbauweise abweichen.
Ausnahmen zur jeweiligen Regelbauweise wurden mit dem Quartierplan nur mit der Änderung von 1973 bewilligt (reduzierter Gebäudeabstand zwischen den Parzellen 2882 und 3030). Weitere Ausnahmen wurden nicht gewährt.
Eine Überprüfung anhand der heute geltenden Bauvorschriften zeigt folgende Abweichungen (vgl. Karte im Anhang):

- Überschreitung der max. Gebäudelänge von 36m durch Reiheneinfamilienhäuser Aamattweg 14 – 26
- Überschreitung der max. Gebäudelänge von 36m durch zusammengebaute Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 2881, 2882
- Mutmassliche Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche durch Reiheneinfamilienhäuser Aamattweg 14 – 26
- Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche auf Parzelle Nr. 2882
- Unterschreitung Grenzabstand zu nördlichen Nachbarparzellen durch Reiheneinfamilienhäuser Aamattweg 14 – 26
- Unterschreitung Grenzabstand der Gebäude auf Parzelle Nr. 2881 zu Parzelle Nr. 2882

- Fehlende Dienstbarkeit für Grenzbaurecht für Gebäude auf Parzelle Nr. 2882 und 2881 sowie zwischen Doppeleinfamilienhaus auf Parzellen Nr. 3082 und 3187

Weiter ist das Bauverbot bzw. das Verbot zur Zweckentfremdung des Spielplatzes (Parzelle Nr. 3147) nicht mit einer Dienstbarkeit geregelt.



5 Feststellung Handlungsbedarf

Quartierpläne sind als Planungsinstrumente für die Bebauung grösserer Gebiete ausgelegt, mit denen zugunsten einer höheren Gestaltungsqualität, einer gemeinsamen Infrastruktur und mit hochwertigen Freiräumen ein Nutzungsbonus gegenüber der Regelbauweise gewährt wird.
Als Sondernutzungsplan definiert der Quartierplan öffentliches Recht, das allgemeinverbindlich ist.
Die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden auf kantonaler Stufe im Baugesetz definiert. Quartierpläne die vor dem aktuellen Baugesetzt von 1994 erstellt wurden, genügen den heutigen formellen Anforderungen meist nicht mehr.
Im vorliegenden Fall ist der Quartierplan an altes Recht gebunden (Baureglement von 1976) und die Gestaltungsregelungen sind im jeweiligen Zeitgeist verhaftet.

Nach gesagtem kann festgehalten werden:
- Der Quartierplan Spitalmatte ist veraltet. Das übergeordnete Recht hat sich erheblich geändert.
- Insbesondere der Quartierplan von 1973 genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr.
- Der Gebäudebestand ist ins Alter gekommen. Sanierungen stehen an.
- Mit einer Ausnützungsziffer von 0.35 besteht kein Potential zur Vergrösserung der Nutzflächen. Erneuerungen und eine sinnvolle Entwicklung nach innen werden verunmöglicht.
- Der Quartierplan ermöglicht keine Ausnahmen von der Regelbauweise, die nicht durch Dienstbarkeiten abgelöst werden können.
- Das Quartier erscheint nicht als Einheit. Es ist ein Einfamilienhausquartier mit Bauten aus verschiedenen Epochen. Das Siedlungskonzept der frühen Siebzigerjahre ist nur in Teilen realisiert.

6 Aufhebung Quartierplan

6.1 Verfahren

Die Aufhebung eines Quartierplans wird als Änderung behandelt. Gemäss Art. 15 BauV gelten bei Änderungen sinngemäss die Vorschriften wie bei der Erstellung eines Quartierplans (Art. 11 BauV).
Da der bestehende Quartierplan durch den Regierungsrat genehmigt wurde, ist auch die Änderung bzw. Aufhebung durch den Regierungsrat zu genehmigen.

6.2 Ziele

Die Spital- und Aamatte sind zentrumsnahe und ruhige Quartiere mit einer hohen Wohnqualität. Die vom Raumplanungsgesetz geforderte Verdichtung der Siedlungsfläche soll hier in einer Steigerung der Nutzungsdichte bei moderater Zunahme der baulichen Dichte umgesetzt werden.
In die Jahre gekommene Gebäude und Bewohner führen zur Frage, wie Wohneigentum im Alter neu genutzt werden kann? Durch Um- und Anbauten, Aufstockung oder Ausbauten kann z.B. aus dem Einfamilienhaus eine Kleinwohnung und Familienwohnung entstehen. Die genannten Ziele können dadurch ideal umgesetzt werden.

6.3 Erwägungen und Begründung der Massnahme

<u>Der Quartierplan ist nicht zukunftsgerichtet</u>
Mit dem bestehenden Quartierplan können die oben genannten Ziele nicht erreicht werden. Der Quartierplan Spitalmatte wurde zwecks Regelung der Erschliessung und Bebauung der damaligen Landschaftsschonzone erstellt. Nachdem das Gebiet vollständig überbaut ist, hat der Quartierplan seinen Zweck erfüllt. Es sollen nun die gleichen Vorgaben wie in der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone gelten.

<u>Es braucht den Quartierplan nicht</u>

Ein Ersatz des bzw. der Quartierpläne mit neuen besonderen Bauvorschriften scheint nicht zielführend. Das Quartier ist baulich zu heterogen. Es gibt keine Einheit über den gesamten Perimeter, die Erhalten werden sollte und die mit der Regelbauweise gefährdet wäre.
Bauten und Anlagen geniessen Bestandesgarantie. Weichen Gebäude von der Regelbauweise ab, so sind Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung trotzdem gewährleistet. Zudem besteht beim Umbau von Altbauten die Möglichkeit Ausnahmen zu bewilligen.
Ohne Quartierplan vergrössert sich der Handlungsspielraum für die Erneuerung der Gebäude. Dies gilt sowohl für die individuellen Nutzungsmöglichkeiten als auch hinsichtlich der „Schicksalsgemeinschaft" der Eigentümer im Quartierplanperimeter. Ohne Quartierplan können die Eigentümer unabhängig voneinander agieren. Die aufwändige Überarbeitung eines Quartierplans entfällt.
Der Quartierplan kann durch die Regelbauweise und durch die unten aufgezeigten Zonenplanänderungen abgelöst werden.

Es besteht ein öffentliches Interesse
Der Umgang mit alten Quartierplänen wird die Gemeinde in Zukunft noch öfter beschäftigen. In der Gemeinde bestehen 56 Quartierpläne. Sechs weitere sind in Arbeit.
Bei Bedarf sind die Quartierpläne zu überprüfen und wenn möglich aufzuheben. Die Unterschiedlichen Interessen der betroffenen Grundeigentümer sowie die Kosten für eine Anpassung der Quartierpläne können einer erwünschten Siedlungsentwicklung entgegen stehen.
Der Abbau unnötiger Vorschriften, die eine sinnvolle Entwicklung nach innen und eine Erneuerung des Gebäudebestands behindern, liegt im öffentlichen Interesse.

7 Gegenstand der Zonenplanänderung

7.1 Aufhebung Quartierplanpflicht

Die Quartierplanpflicht für den geltenden Quartierplan Spitalmatte wird aufgehoben.

7.2 Umzonung Parzelle Nr. 3147

Der Spielplatz auf der Parzelle Nr. 3147 wird von der zweigeschossigen Wohnzone in die Grünzone umgezont.

7.3 Neue Bauline für Hochbauten längs Sarneraa

Entlang der Sarneraa wird in einem Abstand von 20 Meter eine Baulinie für Hochbauten festgesetzt. Der heute geltende Gewässerraum hält den Uferbereich vor weiteren Anlagen und Kleinstbauten frei.

Abbildung 11: Entwurf der Zonenplanänderungen

8 Erläuterungen zur Zonenplanänderung

8.1 Aufhebung Quartierplanpflicht

Um den bestehenden Quartierplan Spitalmatte aufzuheben und zukünftig die Regelbauweise anzuwenden, muss die im Zonenplan festgelegte Quartierplanpflicht aufgehoben werden.
Die Aufhebung der Quartierplanpflicht ist eine Zonenplanänderung.
Auf den betroffenen Parzellen gilt zukünftig die Regelbauweise der zweigeschossigen Wohnzone A (W2A).

8.2 Umzonung Parzelle Nr. 3147

Grünzonen sind den Bauzonen zugeordnet. Sie sind nicht ausdrücklich für Spielplätze vorgesehen. Für die Grünzone im Gebiet Stockenmatt wurde die Zulässigkeit von Spielplätzen und Freizeitanlagen ausdrücklich ermöglicht. Die Zuordnung des Spielplatzes in die Grünzone stellt baurechtlich kein Problem dar.

Art. 27 *Grünzonen (GrZ)*

[1] Die Grünzonen dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes und der Erhaltung von Freiflächen in Erholungs- und Schutzgebieten und der Wahrung schützenswerter Landschaftsbilder. Sie dienen insbesondere der Freihaltung von Aussichtspunkten, der Umgebung historischer Stätten und Bauten, von Grünanlagen und Grüngürtel im Bereich des Baugebietes sowie von offenen Gewässern, Quell- und Grundwasserschutzgebieten.

[2] In den Grünzonen sind Hochbauten, Parkplätze und Lagerplätze nicht gestattet. Übrige bauliche Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen. Anlagen des Fuss- und Veloverkehrs sowie offene Gartenanlagen sind gestattet. Im Bereich Stockenmatt sind in der Grünzone nördlich der Kurzone auf der Parz. Nr. 4153 Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss BZR Art. 60, Abs. 2 zulässig.

[3] Die Grünzone im Bereich Camping / Lido dient der Gewässerraumfreihaltung und der Realisierung eines durchgehenden öffentlichen Uferweges. Nicht zulässig sind Gartenanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen des Campingplatzes.

8.3 Neue Bauline für Hochbauten längs Sarneraa

Der Uferbereich der Sarneraa wird im Quartierplanbereich durch eine 10m breite Grünzone freigehalten. Der Quartierplanperimeter verläuft in einem Abstand von 20m zur Sarneraa. Damit besteht ein 10m breiter Streifen Bauzone, der eigentlich nach Regelbauweise genutzt werden kann. Die Übergangsbestimmungen des Gewässerschutzgesetzes sowie die Planungszone Hochwasserschutz wirken dort als Bauverbot. Die Flächen können jedoch zur anrechenbaren Grundstückfläche angerechnet werden.
Entlang der Sarneraa wurde eine Planungszone für Hochwasserschutz im Abstand von 20m festgelegt. Der Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz wurde noch nicht festgelegt. Dies erfolgt erst mit dem Hochwasserschutzprojekt für die Sarneraa.
Mit der Baulinie für Hochbauten wird die Wirkung des Quartierplanperimeters beibehalten. Die Zulässigkeit von Sitzplätzen und Gartenanlagen wird durch den Gewässerraum geregelt.

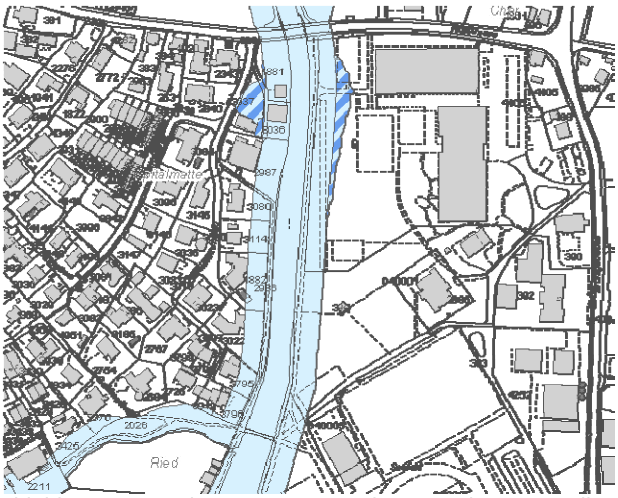


Abbildung 12: Planungszone Hochwasserschutz, Quelle www.gis-daten.ch > Naturgefahren

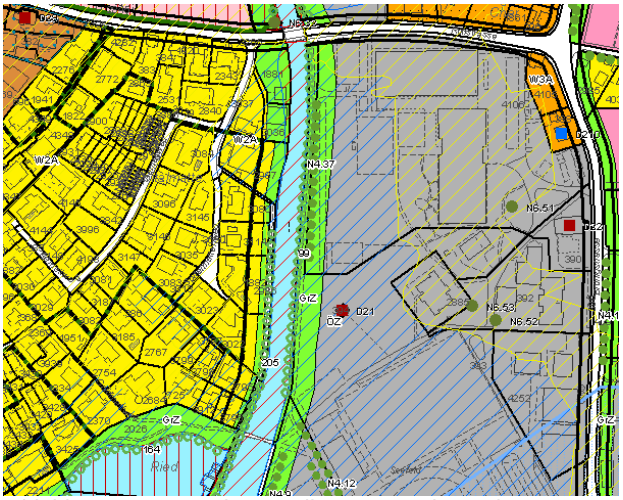


Abbildung 13: Zonenplan, Quelle www.gis-daten.ch

9 Planungsablauf

Die Zonenplanänderung und der Quartierplan werden parallel und koordiniert behandelt.
Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Mitwirkung Die Aufhebung des Quartierplans und die Zonenplanänderungen werden während 30 Tagen zur Mitwirkung aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümer werden speziell informiert. Während der Mitwirkungsfrist können Eingaben an die Gemeinde gemacht werden.	27.01. – 27.02.2017
Vorprüfung Parallel zur Mitwirkung werden die Unterlagen dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement zur Vorprüfung eingereicht.	Februar - März
Überarbeitung Aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung werden die Unterlagen überarbeitet und ergänzt.	
Öffentliche Auflage Die Zonenplanänderung wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.	Mai – Juni 2017
Einsprachverfahren Gehen Einsprachen ein, sind diese durch den Einwohnergemeinderat zu behandeln.	
Beschluss Über die Zonenplanänderung beschliesst die Stimmbevölkerung. Dies anlässlich einer Gemeindeversammlung oder einer Urnenabstimmung.	November 2017
Genehmigung durch Regierungsrat Der Regierungsrat befindet gleichzeitig über die Aufhebung des Quartierplans und die Zonenplanänderung sowie über allfällige Beschwerden.	anschliessend

10 Vereinbarkeit mit den Planungsinstrumenten von Bund, Kanton und Gemeinde

10.1 Berücksichtigung der Anliegen des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht relevant.
Schiene	Nicht relevant.
Alptransit	Nicht relevant.
Strasse	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen	Keine Leitungen tangiert.
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant.
Militär	Keine militärischen Anlagen tangiert.
Fruchtfolgeflächen	Nicht relevant.
Konzept	**Relevanz / Betroffenheit**
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant.
Grundzüge der Raumordnung CH	Planung entspricht den Grundzügen der Raumordnung Schweiz. Keine Konflikte.

10.2 Ziele Gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Ziel 1:
Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird.

Mit der Aufhebung des Quartierplans wird ein Hindernis einer möglichen Entwicklung nach innen beseitigt.

Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.

Die Massnahmen entsprechen den übergeordneten Zielsetzungen und erleichtern wie beschrieben die Entwicklung nach innen.

Bund, Kantone und Gemeinde achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Die Bedürfnisse werden berücksichtigt.

Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden 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 Boden, Luft, Wasser und Wald zu befürchten.

a^{bis}) die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;

Die Aufhebung des Quartierplans ist wie beschrieben eine wichtige Massnahme um die Entwicklung nach innen zu ermöglichen.

b) kompakte Siedlungen zu schaffen;

Das Quartier liegt im Siedlungsgebiet. Es handelt sich nicht um eine Bauzonenerweiterung mit der das Ziel einer kompakten Siedlung gefährdet würde.

b^{bis}) die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

Der Nutzungsweck des Wohngebiets bleibt bestehen. Die Zielsetzung ist vorliegend nicht relevant.

c) das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;

Nicht relevant.

d) die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;

Nicht relevant.

e) die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Nicht relevant.

10.3 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Grundsatz Landschaft:
Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen
a) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;

Nicht relevant.

b) Siedlung, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einordnen;

Der Grundsatz ist in einem grösseren Massstab nicht relevant, da es bereits bebautes Siedlungsgebiet betrifft. Auf der Makroebene ist der Einordnung gebührende Achtung im Rahmen der jeweiligen Baugesuche beizumessen.

c) See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;

Das Ufer der Sarneraa ist in einem Teil zugänglich und wird durch den Gewässerraum wie auch durch die neue Baulinie freigehalten.

d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;

Nicht relevant.

e) die Wälder ihre Funktion erfüllen können.

Es ist kein Wald betroffen.

Grundsatz Siedlung
Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

a) Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein;

Nicht relevant, da bereits Baugebiet. Der maximale Fussweg zum Bahnhof beträgt ca. 1 km.

a^{bis}) Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

Die Aufhebung des Quartierplans ist wie beschrieben eine solche Massnahme.

b) Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

Nicht relevant, da bereits Baugebiet. Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen.

c) Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

Nicht relevant. Das Einwohnerpotential wird nicht derart erhöht, dass eine verbesserte Erschliessung angeboten werden müsste.

d) günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

Nicht relevant.

e) Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Grundsatz Öffentliche Bauten und Anlagen
Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen

a) regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden;

Nicht relevant.

b) Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;

Die zentrale Lage des Gebietes spricht für die Aktivierung und Erneuerung des Gebiets mit dem Ziel der Steigerung der Nutzungsdichte.

c) Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

10.4 Planungsgrundsätze gemäss Art. 15 RPG Bauzonen

1) Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Nicht relevant, da bereits Baugebiet.

2) Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

Sarnen weist keine überdimensionierten Bauzonen auf.

3) Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

Nicht relevant, da bereits Baugebiet.

4) Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn
a. es sich für die Überbauung eignet;
b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Nicht relevant, da bereits bebaut.

10.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts

Die Einhaltung des Raumplanungsrechts, der Umweltschutzgesetzgebung und des Waldgesetzes ist bereits in anderen Kapiteln dieses Planungsberichts abgehandelt.
Das übrige Bundesrecht wird teilweise auch in den kantonalen Gesetzen und Verordnungen weiter geregelt. Die Berücksichtigung der entsprechenden Gesetze wird in anderen Kapiteln des vorliegenden Planungsberichts abgehandelt.

10.6 Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung

Die Massnahmen weisen keinen direkten Bezug zu den Richtplantexten auf.

10.7 Berücksichtigung kommunaler Planungen und Konzepte

Die Strategie der räumlichen Entwicklung vom 20. November 2006 ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Sie fügt sich in den Planungsablauf ein, der vom Übergeordneten ins Detail führt (Leitbild – Strategie – Zonenpläne – Quartierpläne). Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde im Juni 2014 überarbeitet.
Der Masterplan wurde zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet (16. Februar 2009). Der Kanton verfügt mit den sieben Masterplänen der Obwaldner Gemeinden über vergleichbare Planungsinstrumente. Der Masterplan deckt sich im Wesentlichen mit den Stossrichtungen aus Strategie und Leitbild.

11 Abschliessende Würdigung

Die Aufhebung des Quartierplans führt zu mehr Flexibilität für die betroffenen Grundeigentümer und ermöglicht die Siedlungserneuerung in einem begrenzten Umfang. Der bestehende Quartierplan ist überaltert und nicht für die heutigen Bedürfnisse der Siedlungserneuerung ausgelegt. Mit der Aufhebung der Quartierplanpflicht gilt wie in den angrenzenden Quartieren die Regelbauweise.
Durch die Aufhebung des Quartierplans und der Quartierplanpflicht sind die Eigentümer frei, z.b. für die Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser einen eigenen Quartierplan aufzustellen. Es besteht jedoch keine Pflicht und es kann von neuem, mit dem Kreis der Betroffenen begonnen werden.
Durch die aufgezeigten Zonenplanänderungen kann der Quartierplan ohne weitergehende Einschränkungen abgelöst werden.
Hindernisse für eine Siedlungserneuerung und eine moderate Entwicklung nach innen können beseitigt werden. Die übergeordneten Ziele der Raumplanung werden erreicht.