

Brünigstrasse 160
Postfach 1263
6061 Sarnen
www.sarnen.ch

Zonenplanänderung
Spezialzone Pferdesport Kägiswil



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

24.05.2017

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\2010-1_Pferdesportzone
Kägiswil\4_Planung\Planungsbericht Spezialzone Pferdesport_160329.docx

Änderungsindex: 31.03.2016 Entwurf zur Vorprüfung
24.05.2017 Exemplar zur Mitwirkung

Inhalt

1	Ausgangslage.....	4
2	Projektspezifische Einzonung	5
2.1	Entwurf Quartierplan.....	5
2.2	Koordinierte Verfahren	5
3	Gegenstand der Zonenplanänderung	7
3.1	Umzonung.....	7
3.2	Quartierplanpflicht	7
3.3	Kompensatorische Auszonung.....	7
3.4	Ergänzung Bau- und Zonenreglement	10
4	Erläuterungen zur Zonenplanänderung	11
4.1	Fruchtfolgeflächen.....	11
4.2	Gewässerraum Chli Schlierli	12
4.3	Gestaltungs- und Einordnungsbestimmungen	12
4.4	Geruchsemissionen.....	12
4.5	Erschliessung	13
5	Reitwege	14
6	Planungsablauf	15
7	Vereinbarkeit mit den Planungsinstrumenten von Bund, Kanton und Gemeinde	16
7.1	Berücksichtigung der Anliegen des Bundes	16
7.2	Ziele Gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).....	16
7.3	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) .	17
7.4	Planungsgrundsätze gemäss Art. 15 RPG Bauzonen.....	19
7.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts.....	20
7.6	Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung.....	20
7.7	Berücksichtigung kommunaler Planungen und Konzepte.....	21
8	Abschliessende Würdigung	22
9	Anhang	23

1 Ausgangslage

Mit Schreiben vom 2. März 2010 stellt Herr Leo Lussi, Grundeigentümer Parzellen 575, 576 und 604, der Gemeinde ein Gesuch für die Schaffung einer Spezialzone „Ponyreithof“ zu.

Infolge erster Abklärungen bildeten die unmittelbaren Nachbarn eine Interessengemeinschaft für ein Kompetenzzentrum für Pferdesport über die drei beteiligten Höfe Grüt, Triechten und Engelmattli.

Mit dem Pferdesportzentrum soll das bestehende Freizeitangebot im Sarneraatal und in der Zentralschweiz ergänzt und ausgebaut werden. Das Kompetenzzentrum umfasst drei Landwirtschaftsbetriebe. Die Bauernbetriebe waren in der Vergangenheit und sind es zum Teil heute noch in der traditionellen Milchwirtschaft angesiedelt. Jeder Reithof ist ein eigenständiger Betrieb mit unterschiedlichen Angeboten im Bereich Pferdesport. Auf diesen drei Betrieben soll das Pferdesportzentrum entstehen:

Reithof Grüt	Pferdezucht, Reitschule, Pferdepension
Reihof Triechten	Ausbildungsstätte Sportpferde
Reithof Engelmattli	Pferdepension

Für den detaillierten Projektbeschreibung wird auf den Quartierplan verwiesen.

Die beabsichtigten Nutzungen und Bauten sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Um das Kompetenzzentrum zu ermöglichen, soll das Gebiet einer Bauzone zugeordnet werden.

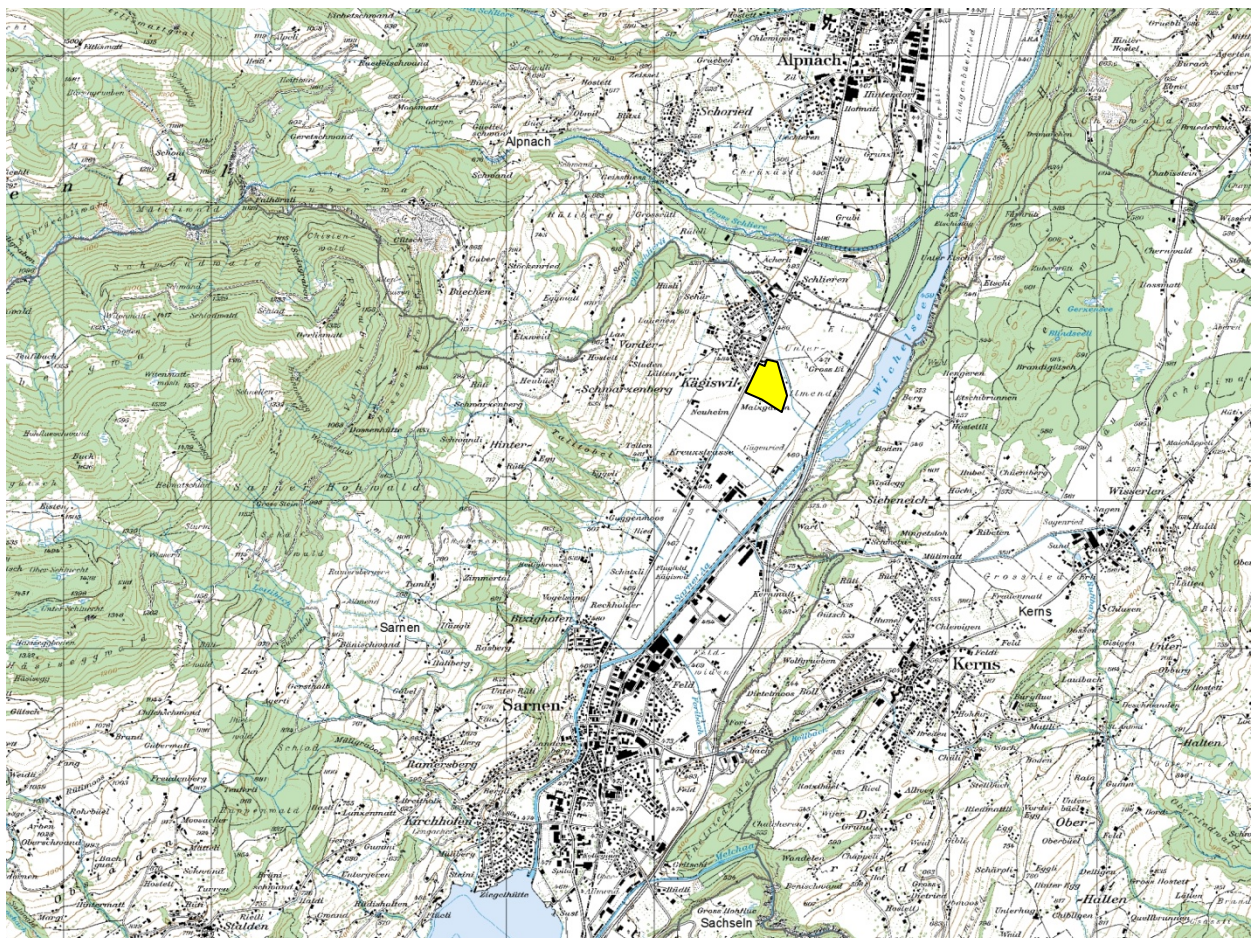


Abbildung 1: Lage der Spezialzone in Kägiswil

2 Projektspezifische Einzonung

2.1 Entwurf Quartierplan

Die Einzonung in die Spezialzone erfolgt gestützt auf den Entwurf des Quartierplans. Der Quartierplan „Spezialzone Pferdesport Kägiswil“ umfasst folgende Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile:

- | | | |
|--|-------------|------------|
| • 001 Baubereiche horizontal (verbindlich) | Mst. 1:1000 | 22.03.2016 |
| • 002 Baubereiche vertikal (verbindlich) | Mst. 1:500 | 22.03.2016 |
| • 003 Verkehrserschliessung (verbindlich) | Mst. 1:1000 | 22.03.2016 |
| • Besonderen Bauvorschriften | | 22.03.2016 |

Orientierende Bestandteile:

- | | | |
|---|-------------|------------|
| • Modell (orientierend) | Mst. 1:500 | |
| • Bericht zum Quartierplan (orientierend) | | 22.03.2016 |
| • 004 Bepflanzung & Bäume (orientierend) | Mst. 1:2000 | 22.03.2016 |
| • 005 Ver- und Entsorgung (orientierend) | Mst. 1:2000 | 22.03.2016 |
| • 006 Pferdeweg & Reitplätze (orientierend) | Mst. 1:2000 | 22.03.2016 |

2.2 Koordinierte Verfahren

Zonenplanänderung und Quartierplan werden koordiniert erarbeitet. Das Verfahren ist in Kap. 6 aufgezeigt.

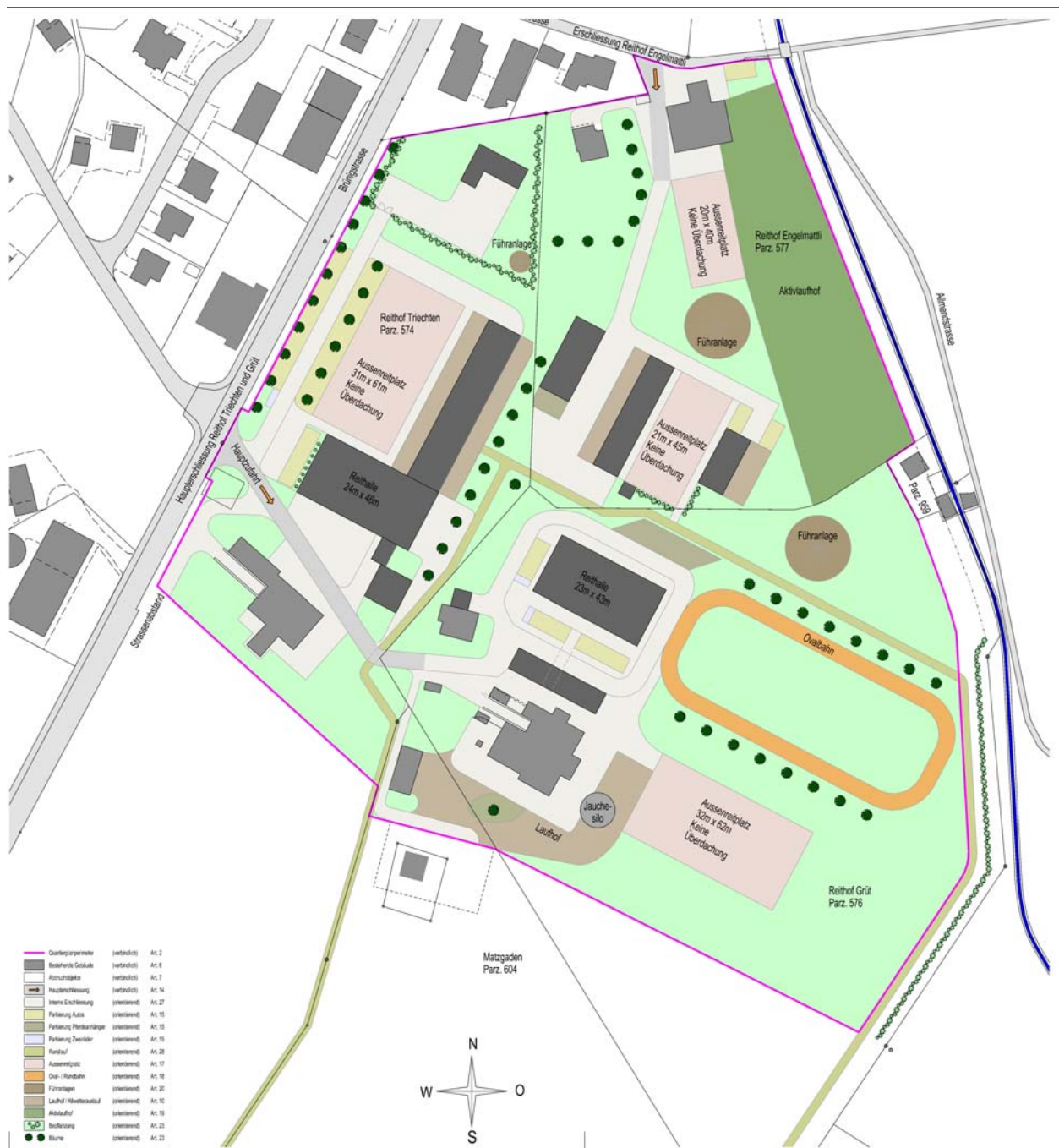


Abbildung 2: Entwurf Quartierplan

3 Gegenstand der Zonenplanänderung

3.1 Umzonung

Die Einzonung in die neu zu schaffende Sonderbauzone Pferdesport Kägiswil umfasst 66'806 m². Von der Einzonung sind 10'890 m² Fruchtfolgefläche (FFF2) betroffen.

Einzonung von der LW	in die Sonderbauzone für Pferdesport total	in die Sonderbauzone für Pferdesport 1. Etappe	Verkehrsfläche gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR
Parzelle Nr. 574	18'738 m ²	14'165 m ²	506 m ²
Parzelle Nr. 576	29'469 m ²	0 m ²	0 m ²
Parzelle Nr. 577	17'550 m ²	2548 m ²	0 m ²
Parzelle Nr. 604	1051 m ²	0 m ²	m ²
Total	66'806 m ²	16'712 m ²	506 m ²

Die Raumplanungsverordnung des Bundes (Art. 52a Abs. 2 Bst. a) sieht vor, dass während der Übergangsfrist bis zur Überarbeitung und Genehmigung der kantonalen Richtpläne Einzonungen nur möglich sind, wenn flächengleiche Rückzonung als Kompensation vorgenommen werden.

Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht gemacht und die Einzonung in Etappen bewilligt werden. Mit der Einzonung einer 1. Etappe von rund 16'712 m² soll im Hof Triechten (P. 574) eine zeitlich drängende Neuansiedlung ermöglicht und im Hof Engelmattli (P. 577) die Voraussetzung für eine Weiterführung der Pferdehaltung geschaffen werden.

Die bestehenden Pferdenutzungen auf dem Hof Grüt werden derzeit in einem separaten Verfahren geregelt. Das geänderte Raumplanungsgesetz ermöglicht hier einen gewissen Ausbau bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe.

3.2 Quartierplanpflicht

Für die neue Spezialzone Pferdesport Kägiswil gilt eine Quartierplanpflicht. Die Anforderungen an den Quartierplan werden im Bau- und Zonenreglement beschrieben.

3.3 Kompensatorische Auszonung

Für die Einzonung der 1. Etappe ist eine flächengleiche kompensatorische Auszonung vorgesehen.

Die Auszonung betrifft landwirtschaftliche genutzte Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Flächen sind im Besitz der Gemeinde (Parzelle Nr. 735), des Kantons (Parzelle Nr. 744) und des Frauenklosters St. Andreas (Parzelle Nr. 402).

Die Flächen werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt und können ohne negative Einschränkungen der Landwirtschaftszone zugeordnet werden.

Auszonung in Landwirtschaftszone (LW)	von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖZ)
Parzelle Nr. 402	10'266 m ²
Parzelle Nr. 735	3'603 m ²
Parzelle Nr. 744	2'843 m ²
Total	16'712 m ²

Die Parzellen Nr. 402 und 735 wurden mit der Ortsplanungsrevision 2012 von der Kurzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die Umzonung erfolgte gestützt auf das

Entwicklungskonzept „Chance Seefeld“, das mit dem kommunalen Richtplan Seefeld (durch den Einwohnergemeinderat beschlossen am 18.02.2008) behördenverbindlich umgesetzt wurde. Die Aussagen des kommunalen Richtplans für das betreffende Gebiet sind überholt. Der Richtplan sah auf dem bestehenden Parkplatz den Neubau eines Pavillons als Solitärbau vor. Da das bestehende Sportgebäude saniert und erweitert wurde, besteht derzeit kein Bedarf für einen Pavillon. Im Zusammenhang mit der Bebauung des Parkplatzes hätte dieser östlich auf der Parzelle Nr. 402 ersetzt werden sollen. Durch den neuen Parkplatz wäre die landwirtschaftliche Nutzfläche in eine extensiv zu bewirtschaftende Restfläche im Norden und in eine Parkfläche im Süden aufgeteilt worden.

Damit im Gebiet keine touristischen Neubauten entstehen, wurden die Flächen von der Kurzzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die nun vorgesehene Auszonung lässt die Frage der Planbeständigkeit aufkommen. Je neuer ein Plan, desto mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Vorliegend wurde die Umzonung 2012 aufgrund des kommunalen Richtplans vorgenommen und es sollte die Realisierung eines Parkplatzersatzes ermöglicht bzw. der Bau von touristischen Bauten verhindert werden. Mit der Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist kein Enteignungsrecht verbunden. Da die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 402 bei der Umzonung keine materielle Enteignung geltend gemacht hat, zeigt, dass die Umzonung nicht bestritten war und keine Pläne hinsichtlich einer touristischen Entwicklung vorhanden waren. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist solange gewährleistet, wie das Land im Eigentum der Privaten verbleibt. Da eine Realisierung des genannten Parkplatzes in den nächsten 10-15 Jahren nicht gesehen wird, kann die Fläche ausgezont werden. Eine allfällige spätere (Wieder-) Einzonung müsste mit einem Vorhaben begründet werden und müsste wiederum den Grundsatz der Planbeständigkeit beachten.



Abbildung 4: Auszonung im Gebiet Schlossacher, Parzellen 402, 735

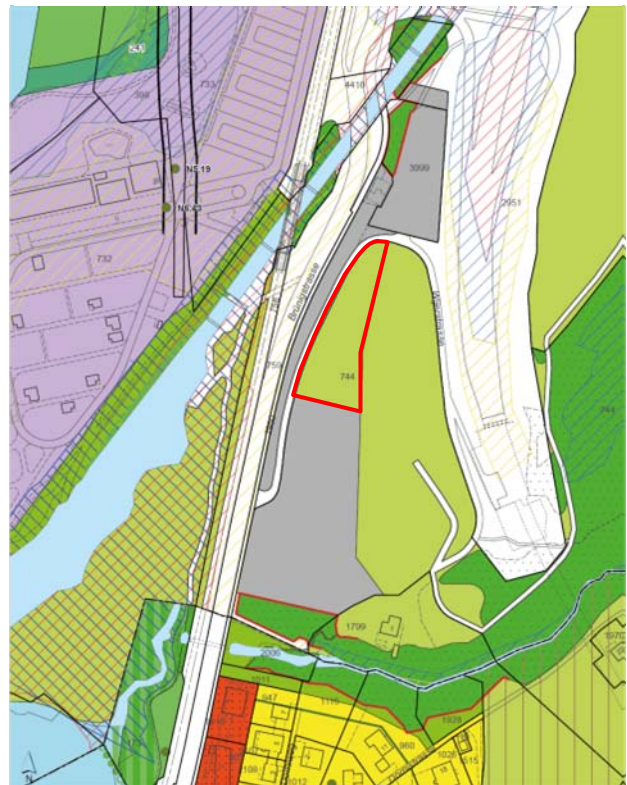


Abbildung 4: Auszonung im Gebiet Wyer, Parzelle 744

Der auszuzonende Teil der Parzelle 735 ist vollständig mit der Spezialzone Überlastkorridor überlagert. Die Fläche wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Überlagerung und die topografische Gestaltung schränkt die bauliche Entwicklung und Nutzung der Flächen massiv ein. Die Auszonung ist hier mit keinen Auswirkungen verbunden. Eine allfällige Nutzung der Flächen als Park bleibt

möglich. Wege und andere Anlagen können in der Landwirtschaftszone für diese Nutzung jedoch nicht begründet werden.

Dieser Realität entsprechend, soll die Parzellen der Landwirtschaftszone zugeordnet werden.

Die Parzelle Nr. 744 ist bereits seit dem Zonenplan von 1979 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Sie wurde hinsichtlich eines möglichen Bedarfs für den Bau der Autostrasse reserviert. Mit dem Bau des Sachseln-Tunnel wurde Ausbruchmaterial deponiert und das heute sichtbare Gelände geschaffen. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen weist an diesem Standort keinen Zweck mehr auf. Sie wird daher als Teilfläche für die Kompensation der Einzonung genutzt.

3.4 Ergänzung Bau- und Zonenreglement

Für die vorgesehene Spezialzone ist im Bau- und Zonenreglement ein neuer Artikel zu schaffen.

Neuer BZR Art. xx: Spezialzone Pferdesport Kägiswil

¹ In der Spezialzone Pferdesport sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung der Bau und der Betrieb von Bauten und Anlagen für gewerbsmässige Sport- und Freizeitangebote mit Pferden zulässig. Warenhandel, Gast- und andere Gewerbe sind nicht zulässig. Zusätzliche Wohnbauten dürfen nur für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

² Bauten und Anlagen haben sich gut ins Hofbild und in die Landschaft einzuordnen.

³ In der Spezialzone Pferdesport Kägiswil darf nur aufgrund eines genehmigten Quartierplans gebaut werden.

⁴ Es ist ein Quartierplan mit mindestens folgendem Inhalt zu erstellen:

- a) Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten; Firstrichtung und Dachformen; Materialwahl und farbliche Gestaltung
- b) Erschliessung und Parkierung; Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
- c) Aussenanlagen und Ausbildungsplätze, Bepflanzung, Einzäunung, Beleuchtung
- d) Besondere Bauvorschriften

⁵ Die Betreiber der Pferdesportbetriebe haben über die nötigen Nutzungsrechte für geeignete Reitwege zu verfügen. Der Nachweis der Nutzungsrechte ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.

⁶ Wird der Pferdesportbetrieb eingestellt, gelten im Areal der Spezialzone die Vorschriften der Landwirtschaftszone (mit nachfolgender Umzonung der Spezialzone in die Landwirtschaftszone).

Ergänzung Artikel 9 mit neuer Zeile:

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Firsthöhe	Gebäudehöhe	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Gebäudelänge in m	Geschossflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	Ergänzungsbestimmungen
Spezialzone Pferdesport Kägiswil	Sp-PSK	-	Art. xx	Art. xx	x	x	-	-	-	III	Art. xx

4 Erläuterungen zur Zonenplanänderung

4.1 Fruchtfolgeflächen

Für die 10'890 m² Fruchtfolgeflächen (FFF2), die von der Einzonung betroffen sind, wird ein flächengleicher Ersatz südlich des Gebiets angeboten. Mit Beschluss vom 25. Juni 2013 fasste der Regierungsrat einen Grundsatzentscheid für den Umgang mit den aktuellen Reserven der Fruchtfolgeflächen. Von den insgesamt 80.2 Hektaren Reserven wurden der Gemeinde Sarnen 10.1 Hektaren zugewiesen. Diese können - unter Einhaltung der übergeordneten Gesetzgebung – für Vorhaben von lokalem Interesse genutzt werden.

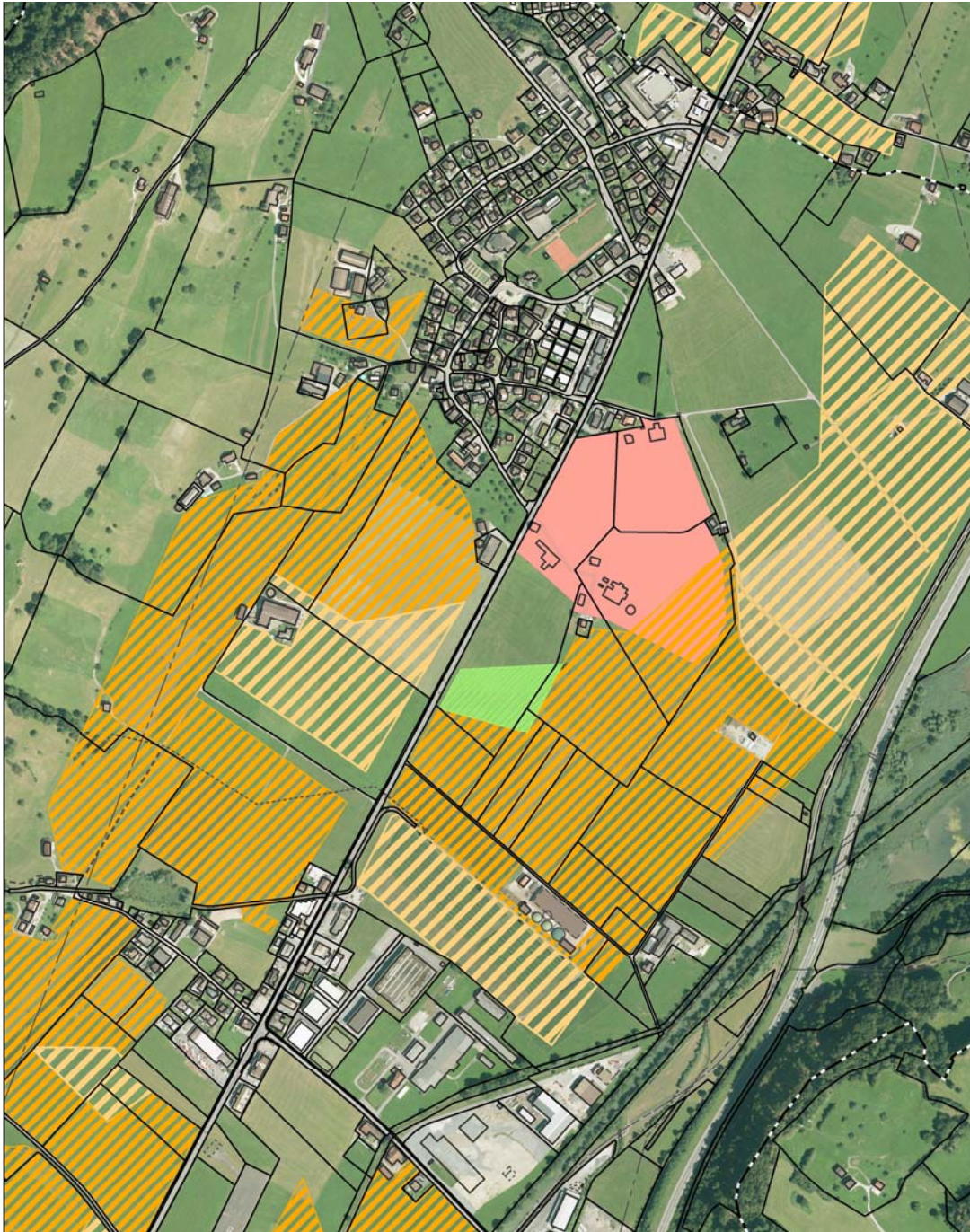


Abbildung 5: Vorschlag Ersatz Fruchtfolgeflächen (grüne schraffierte Fläche)

Um den Spielraum für weitere Einzonungen, Infrastrukturbauten und Aufwertungsmassnahmen möglichst langfristig zu erhalten, ist für die vorgesehene Einzonung ein Ersatz durch die Grundeigentümer anzubieten.

Das Anliegen der Umzonung wurde durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) zugestellt. Mit Schreiben vom 27. September 2016 informiert das BRD die Gemeinde über die Rückmeldung des ARE. Die Sektion Recht des Bundesamtes äusserte sich insbesondere betreffend der Fruchtfolgeflächen und bezüglich Art. 15 RPG. Es wird auf das revidierte Raumplanungsgesetz verwiesen, mit dem die Fruchtfolgeflächen (FFF) stärker geschützt werden. FFF dürfen nur eingezont werden, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung der FFF nicht möglich ist und wenn sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV).

Die Anforderungen sind bei der Einzonung der 2. Etappe zu erfüllen.

4.2 Gewässerraum Chli Schlierli

Grundlage für die Bemessung des Gewässerraums stellt die ökomorphologische Kartierung aus dem Jahr 2003 dar. Demgemäss misst die vorhandene Gerinnesohle 1.2m im betreffenden Bereich. Das Gewässer ist stark verbaut und weist keine Breitenvariabilität auf. Die natürliche Gerinnesohle misst daher 2.4m. Gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. B der Gewässerschutzverordnung berechnet sich der Gewässerraum mit 2.5mal Breite der Gerinnesohle plus 7m. Der Gewässerraum ist damit insgesamt 13m bzw. 6.5m ab Gewässermitte.

Mit der Spezialzone wird der Gewässerraum nicht tangiert. Die Spezialzone weist einen Abstand von 6.5m zur Gewässermitte auf. Die Flächen zwischen Gewässer und Spezialzone verbleiben in der Landwirtschaftszone.

4.3 Gestaltungs- und Einordnungsbestimmungen

Durch Vorgaben für die Farbgebung der Gebäude und durch Bepflanzungen soll eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft erreicht werden. Die besonderen Bauvorschriften des Quartierplans enthalten entsprechende Vorschriften.

4.4 Geruchsemissionen

Bei der Errichtung von Bauten und Anlagen für die Tierhaltung müssen *Mindestabstände* zu *be-wohnten Zonen* eingehalten werden (Anhang 2 Ziff. 512 der Luftreinhalte-Verordnung). Für Einzelheiten kann auf den Bericht Nr. 476: «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen» der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon verwiesen werden.

Die Formel für die Berechnung der Mindestabstände ist auf grössere Tierbestände ausgelegt. Sie ergibt erst ab einer Geruchsbelastung (GB) von 4 auf den Einzelfall bezogene Ergebnisse. 4 GB entsprechen einem Bestand von 35–40 Pferden. Gemäss FAT-Bericht ist der für 4 GB geltende Abstand in der Regel auch bei *niedrigeren* Geruchsbelastungen einzuhalten. Bei 4 GB beträgt der Normabstand rund 20 m.

Da die Quellen der Geruchsemissionen noch nicht definiert sind, kann kein Nachweis über die Einhaltung der Mindestabstände erbracht werden. Gegenüber den bestehenden Wohnbauten ausserhalb der Spezialzone dürften die Mindestabstände problemlos eingehalten werden können.

4.5 Erschliessung

Die Erschliessung der neuen Bauzone wird mit dem Quartierplan aufgezeigt. Das behördenverbindliche Erschliessungsprogramm wird mit einem neuen Objektblatt für die Einzonung ergänzt (vgl. Anhang).

Mit den Grundeigentümern wird ferner ein Infrastrukturvertrag im Sinn von Art. 28a BauG mit folgendem Inhalt abgeschlossen:

- Die Kosten der notwendigen Leitungsverlegungen im Quartierplangebiet sind durch die Grundeigentümer zu tragen.
- Für die Option einer zusätzlichen Bushaltestelle auf der Brünigstrasse wird das benötigte Land kostenlos zugunsten der Gemeinde abgetreten.

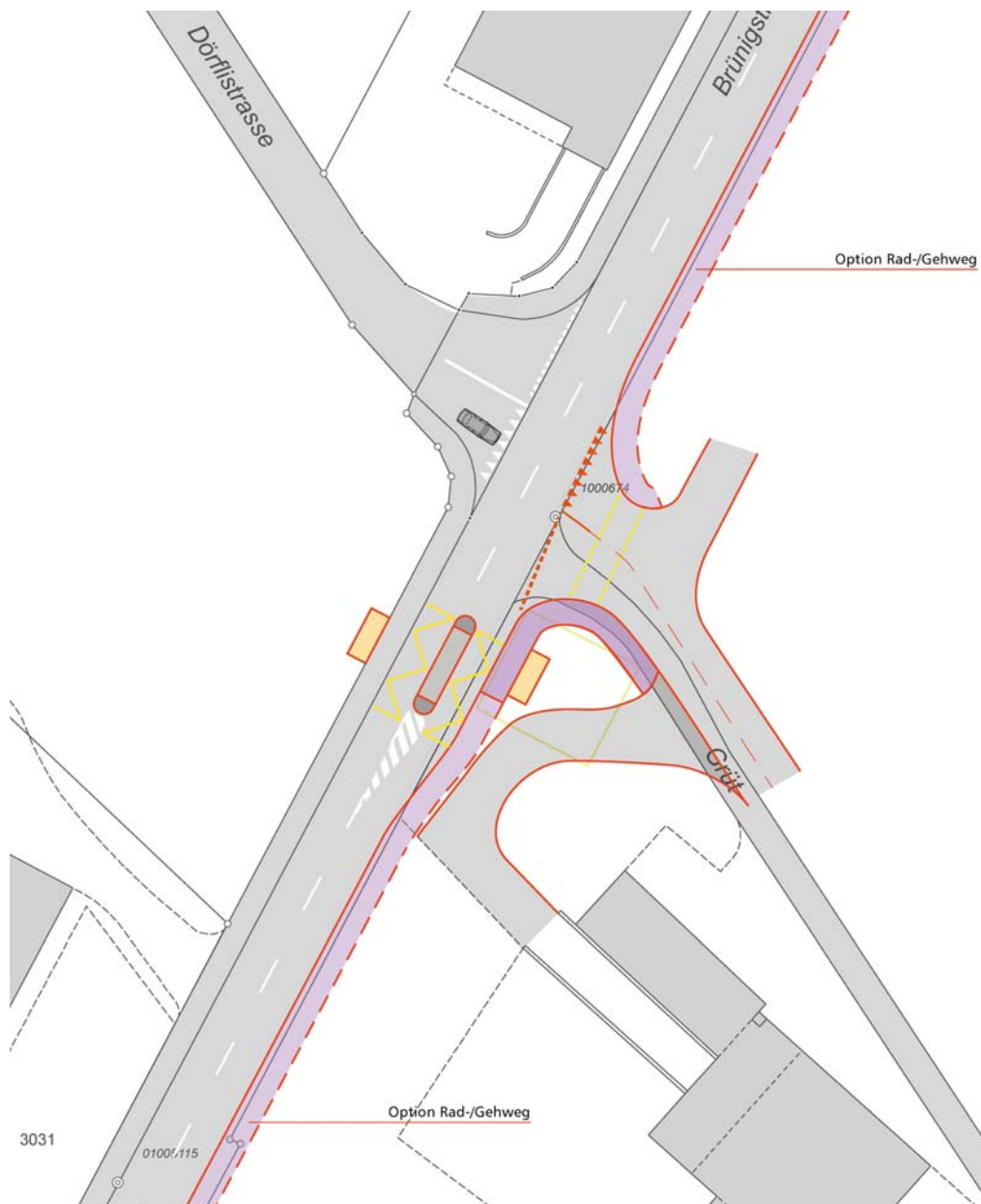


Abbildung 6: Skizze möglicher Bushaltestelle auf der Brünigstrasse

5 Reitwege

Insbesondere im Ortsteil Kägiswil werden einzelne Wege regelmässig zum Ausreiten genutzt. Meist sind dies schwach frequentierte Güterstrassen auf denen nur geringes Konfliktpotential zwischen Reitern und motorisiertem Verkehr versteht. Entlang des Wichelsees kann es aufgrund der schmalen Wege zu Nutzungskonflikten zwischen Reitern, Spaziergängern und Radfahrern kommen. Aufgrund der zukünftig zu erwartenden erhöhten Nutzung der Reitwege können sich die Nutzungskonflikte vergrössern.

Neben den Wegen, die für den Ausritt genutzt werden, soll im Areal der Pferdesportzone ein interner Rundlauf angeboten werden.

Um allfällige Konflikte mit privaten Strasseneigentümern zu vermeiden, sind die Betreiber des Reitsportzentrums aufgefordert, die Nutzungsmöglichkeiten der Reitwege selbst abzuklären. Die Gemeinde kann hier mit einem noch zu erarbeitenden übergeordnetem Konzept unterstützend und koordinierend mithelfen.

Die Karten im Anhang zeigen die heute genutzten Reitwege nach Oberfläche und Eigentum bzw. Wegrechten.

Verunreinigungen der Strassen und Wegen werden durch die Bevölkerung negativ wahrgenommen. Mit einem Konzept wird die Reinigung der Pferdewege aufgezeigt (vgl. Quartierplan). Die Reinigung erfolgt im Umkreis von 1.0 km von der Spezialzone.

6 Planungsablauf

Die Zonenplanänderung und der Quartierplan werden parallel und koordiniert behandelt.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Vorprüfung

Juli 2016

Die Unterlagen wurden dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement zur Prüfung eingereicht. Mit der Vorprüfung konnten grundsätzliche Fragen zur etappierten Einzonung und der kompensatorischen Auszonung geklärt werden.

Überarbeitung

Aufgrund der Vorprüfung müssen allenfalls Anpassungen vorgenommen werden.

Mitwirkung

9. Juni – 10. Juli 2017

Die Zonenplanänderung und der Quartierplan werden während 30 Tagen aufgelegt. Die Bevölkerung kann Eingaben formulieren. Die Eingaben zu Zonenplanänderung und Quartierplan werden in einem Bericht beantwortet.

Überarbeitung

Aufgrund der Mitwirkung müssen allenfalls Anpassungen vorgenommen werden.

Öffentliche Auflage

November - Dezember
2017

Die Zonenplanänderung und der Quartierplan werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Einsprachverfahren

Gehen Einsprachen ein, sind diese durch den Einwohnergemeinderat zu behandeln. Mit Abschluss des Einsprachverfahrens beschliesst der Einwohnergemeinderat die Quartierplanung. Der Quartierplan muss durch den Regierungsrat genehmigt werden, da Gebäudelängen von mehr als 36m möglich sind (bei zwei und mehrgeschossigen Bauten, vgl. Art. 18 Abs. 9 BauG).

Beschluss

Über die Zonenplanänderung beschliesst die Stimmbevölkerung. Dies anlässlich einer Gemeindeversammlung oder einer Urnenabstimmung.

Genehmigung durch Regierungsrat

anschliessend

Der Regierungsrat befindet gleichzeitig über die Genehmigung von Quartierplan und Einzonung sowie allfälliger Beschwerden.

7 Vereinbarkeit mit den Planungsinstrumenten von Bund, Kanton und Gemeinde

7.1 Berücksichtigung der Anliegen des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht relevant. (Flugplatz Kägiswil ist im SIL nicht enthalten)
Schiene	Nicht relevant.
Alptransit	Nicht relevant.
Strasse	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen	Keine Leitungen tangiert.
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant.
Militär	Keine militärischen Anlagen tangiert.
Fruchtfolgeflächen	Insgesamt sind durch die Einzonung 10'890 m ² FFF betroffen. Ein Verlust soll durch eine Kompensation in unmittelbarer Nähe vermieden werden.
Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	In Sarnen sind keine nationalen Sportanlagen in Planung. Somit keine Konflikte.
Grundzüge der Raumordnung CH	Planung entspricht den Grundzügen der Raumordnung Schweiz. Keine Konflikte.

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

Ziel 1:

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

Siehe dazu den Kommentar zu den Planungsgrundsätzen Landschaft weiter unten.

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

Die Teilrevision der Ortsplanung entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe weiter unten).

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

Die räumlichen Gegebenheiten eignen sich für den Betrieb eines Reithofs. Das Bedürfnis der Bevölkerung nach Reitgelegenheiten sowie nach Therapieangeboten ist gegeben. Im Raum Sarnen existiert heute eine Reithalle (Standort Zeughaus) zur Befriedigung dieser Bedürfnisse. Daneben halten mehrere Privatpersonen Pferde auf Landwirtschaftsbetrieben. Mit dem vorliegenden Projekt wird ein Pferdesportzentrum mit regionaler Ausstrahlung geschaffen.

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. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden durch Vorschriften im Quartierplan gering gehalten.

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

Nicht relevant.

b) kompakte Siedlungen zu schaffen;

Die Spezialzone grenzt an die Siedlung von Kägiswil. Die Bauten werden gemäss Quartierplan zusammengefasst, so dass eine kompakte Bebauung entsteht.

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

Die mit der Spezialzone ermöglichten Nutzungen sind als Teil der Wirtschaft zu sehen. Für diese Freizeitaktivitäten bedarf es einer speziellen Zone.

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;

Der Verlust an hochwertigen Kulturlandflächen wird so gering wie möglich gehalten. Zu den von Einzonungen betroffenen Fruchtfolgeflächen vergleiche Beschreibung in Kap. 4.1.

e) die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Nicht relevant.

7.3 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;

Der Verlust an hochwertigen Kulturlandflächen wird so gering wie möglich gehalten. Zu den von Einzonungen betroffenen Fruchtfolgeflächen vergleiche Beschreibung in Kap. 4.1.

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

Im BZR der Gemeinde wird festgehalten, dass sich Bauten und Anlagen gut ins Hofbild und in die Landschaft einzuordnen haben. Mit dem Quartierplan werden entsprechende Vorgaben gemacht.

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

Das Gewässer wird nach Vorgaben der Gewässerschutzverordnung freigehalten.

d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;

Die zur Einzonung vorgesehenen Flächen sind heute intensiv landwirtschaftlich genutzt und nicht naturnah.

Im entsprechenden BZR-Artikel wird der Nachweis von Nutzungsrechten für geeignete Reitwege verlangt. Mit der Ausscheidung von geeigneten Reitwegen soll möglichen Konflikten mit anderen Nutzern bzw. Erholungssuchenden vorgebeugt werden.

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;

Die Strassenerschliessung erfolgt direkt ab der Brünigstrasse. Mit der Bushaltestelle Kägiswil Dorf ist eine ÖV-Erschliessung wenige hundert Meter entfernt gegeben. Mit dem in Kap. 4.5 beschriebenen Infrastrukturvertrag wird die Voraussetzung zur Realisierung einer neuen Bushaltestelle geschaffen.

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

Mit der Ortsplanungsrevision 2012 wurden mögliche Transformations- und Verdichtungsgebiete aufgezeigt. Gestützt auf das Baugesetz können erst im Jahr 2019 wirkungsvolle Massnahmen gegen die Baulandhortung umgesetzt werden.

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

Pferdeboxen und Reithalle halten einen gebührenden Abstand zu den Wohnzonen ein. Die Erschliessung des Pferdesportzentrums tangiert keine Wohngebiete. Geeignete Massnahmen zur Minimierung der Geruchsbelastung sind im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

c) Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

Die Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen legt das Vorgehen für den Langsamverkehr fest:

a) Die Strategie sieht vor, die notwendigen Netzergänzungen der Rad- und Fusswege mit Priorität zu realisieren.

b) Unter der Voraussetzung von verkehrsgesicherten Lösungen kann von normgerechten Lösungen abgewichen werden, wenn dadurch für ein durchgehendes Netz Lücken geschlossen werden können.

c) Besondere Beachtung soll der Schulwegsicherung geschenkt werden.

d) Wichtige Fusswege im Siedlungsgebiet werden als Nachtwege beleuchtet.

e) Auf wichtigen Spazierroutes werden Ruhegelegenheiten realisiert.

f) Die Gemeinde setzt sich für einen Uferweg Sarnen ein.

Rad- und Fusswege entsprechend der Strategie werden mit dem Verkehrsrichtplan und dem Erschliessungsprogramm konkret geplant.

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

Nicht relevant.

e) Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Wird mit dem Quartierplan sichergestellt.

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;

Ein Pferdesportzentrum entspricht einem regionalen Bedürfnis.

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

Nicht relevant, da das Wohnen nicht Zweck der vorliegenden Spezialzone ist.

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.

7.4 Planungsgrundsätze gemäss Art. 15 RPG Bauzonen

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

Das Land wird unmittelbar für das Reitzentrum benötigt.

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.

Die Fruchtfolgeflächen werden so weit als möglich erhalten und wenn möglich ersetzt.

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.*
-

Die Anforderungen welche sich primär auf Wohn- und Arbeitszonen beziehen, können nicht ohne weiteres auf die Ausscheidung der Spezialzone angewendet werden. Im vorliegenden Fall können die Anforderungen sinngemäss eingehalten werden. Die Verfügbarkeit muss nicht sichergestellt werden.

7.5 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.

7.6 Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung

Die Erläuterungen zur Baulandkapazität, zum Fassungsvermögen der Spezialzone sowie zum Verkehr werden im Kap. 3 des vorliegenden Berichts abgehandelt.

Weitere für die Planung relevante Richtplantexte:

RPT 8: Die Gemeinden fördern gegenüber den Grundeigentümern Massnahmen, welche die Verfügbarkeit der Landreserven in den rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen erhöht [...].

Bei Einzonungen, die im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen vorgenommen werden und grösser als 5'000m² sind, wird die Verfügbarkeit der Flächen üblicherweise durch Kaufrechtsverträge bzw. Grundeigentümerverträge gewährleistet. Im vorliegenden Fall bezwecken die Landwirte als Grundeigentümer, das Reitsportzentrum selbst zu betreiben. Falls der Pferdesportbetrieb den Betrieb einstellt, ist die Gemeinde am Kauf der Grundstücke nicht interessiert, da sie sich nicht wie anderes Bauland einer Überbauung zuführen lassen (sollen). Stattdessen wird im BZR festgehalten, dass im Falle einer Betriebseinstellung die Vorschriften der Landwirtschaftszone gelten (mit nachfolgender Umzonung der Spezialzone in die Landwirtschaftszone).

RPT 11: Die Gemeinden überprüfen ihr Siedlungsgebiet und verbessern dessen Erscheinungsbild insbesondere in Randlagen, wenn nötig und möglich durch Redimensionierung. Sie richten ihr besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung.

und

RPT 16: Kanton und Gemeinden stellen gemeinsam sicher, dass Erscheinung und Funktion von Gewerbegebieten und –betrieben im Landschaftsraum den Anforderungen von Tourismus, Erholung und Freizeit nicht entgegenlaufen.

Das Reitsportzentrum liegt an landschaftlich empfindlicher Lage am Siedlungsrand von Kägiswil. Das Erscheinungsbild wurde im Rahmen der Quartierplanung überprüft. Im Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen an den Quartierplan formuliert.

RPT 36: Die Gemeinden im Talboden des Sarneraats erstellen zusammen mit dem Kanton ein zusammenhängendes vernetztes Grünraumkonzept zum Zweck der Naherholung und zur Befriedigung der Freizeitbedürfnisse der Bevölkerung.

In der Strategie der räumlichen Entwicklung wird in Art. 5b festgehalten: «Bei Bedarf werden die verschiedenen Nutzungsansprüche im Landschaftsraum im Rahmen eines Landschaftsentwicklungskonzepts oder einer gleichwertigen Planung koordiniert.»

Ein Landschaftsentwicklungskonzept wird nach heutigem Wissensstand die Ortschaft Kägiswil nicht umfassen. Da die Spezialzone Pferdesport ans Baugebiet anschliesst, wäre die Zone selbst auch nicht Teil eines Grünraumkonzepts. Die Nutzungsmöglichkeiten von geeigneten Reitwegen sind vom Betreiber des Reitsportzentrums für die Baubewilligung nachzuweisen.

RPT 67: Der Kanton erstellt ein Gesamtkonzept für wichtige Sport- und Freizeitanlagen im ganzen Kantonsgebiet

Der kantonale Richtplan äussert sich nicht zu Reitsportanlagen im Speziellen. Da mit dem vorgesehenen Projekt jedoch eine Pferdesportanlage von regionaler Dimension entsteht, ist eine Koordination notwendig. Mit Vorgaben an die Interessengemeinschaft wird sichergestellt, dass die Anlage auch für andere Pferdehalter zugänglich sein wird.

RPT 72: [...] Die Gemeinden setzen Schwerpunkte und erarbeiten Erschliessungsprogramme, bevor sie Neueinzonungen durchführen.

Es besteht ein Erschliessungsprogramm. Für die Spezialzone wird ein Objektblatt erstellt (Vergleich Beilage).

7.7 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. Dabei wurde in der Karte Siedlungsentwicklung das Projekt des Pferdesportzentrums berücksichtigt.

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.

Der **Masterplan** nennt unter Leitsatz 14 als ein Ziel der Gemeinde, das Sporttreiben in der Natur zu fördern. Als Beispiel dazu wird genannt, ein Reitsportzentrum in Sarnen mit der Natur zu vernetzen.

Der Standort des Reitsportzentrums in Kägiswil wird zur Erfüllung dieses Ziels als ideal erachtet. Der Nachweis von Ausreitgelegenheiten ist Voraussetzung für die Erteilung des Baugesuchs.

Die Strategie der räumlichen Entwicklung nennt keine spezifischen Grundsätze zum Reitsport. Im Kapitel 7 „Freizeit und Erholung“ wird als allgemeiner Grundsatz festgehalten: „Der Sarner Landschaftsraum dient extensiven Freizeit- und Erholungsnutzungen. Intensive Erholungsnutzungen sind in der Landwirtschaftszone nicht erwünscht. Sie werden mit geeigneten Mitteln ausgeschlossen.“

Die Auswirkungen auf die Landwirtschaftszonen beschränken sich auf Ausritte.

8 Abschliessende Würdigung

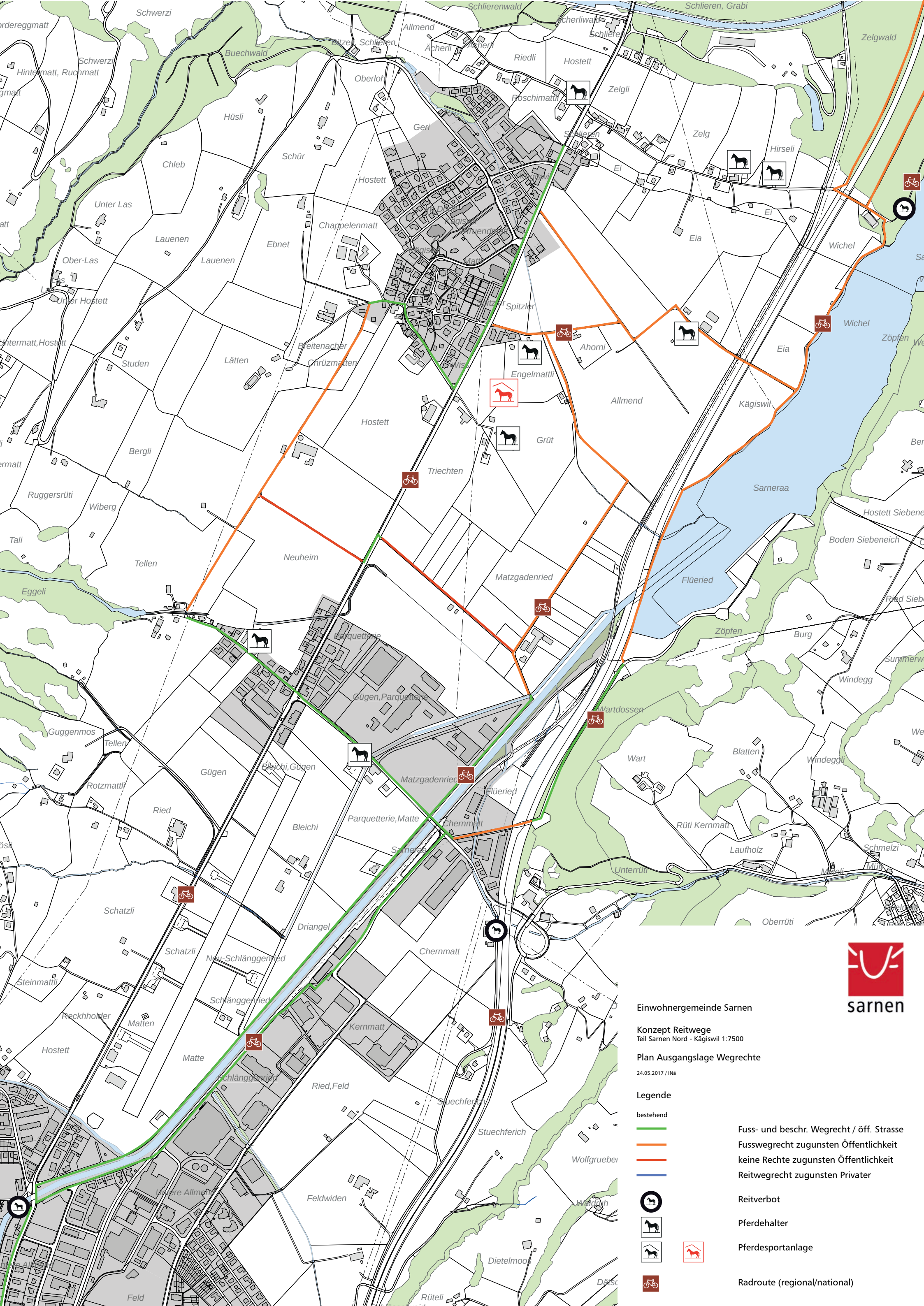
Pferdehaltung und Pferdesport erfreuen sich grosser Beliebtheit. Die Lockerung der Vorschriften für die Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone in der Vergangenheit belegt den Trend und die Wichtigkeit, die dem Thema auf nationaler Ebene entgegen gebracht wird.

Anlagen des Pferdesports gehören grundsätzlich in eine Bauzone. Mit der Schaffung einer Spezialzone in Kägiswil werden optimale Voraussetzungen für verschiedene Nutzungen rund um Pferde geschaffen. Die Realisierung eines Kompetenzzentrums für Pferdesport muss in einer landschaftlichen Umgebung angesiedelt werden. Der Standort in Kägiswil ist daher ideal: angrenzend an das Siedlungsgebiet kann den Pferden der notwendige Auslauf gewährt werden und die zentrale Lage gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für Reiterinnen und Reiter. Auch besteht bereits ein attraktives Netz an Reitwegen in der Umgebung.

Durch die Kompensation der Einzonungsfläche und die vorgeschlagene Etappierung der Einzonung wird die neue Raumplanungsgesetzgebung berücksichtigt.

9 Anhang

- Pläne Konzept Reitwege Sarnen Nord
- Objektblatt Erschliessungsprogramm



sarnen

Einwohnergemeinde Sarnen

Konzept Reitwege
Teil Sarnen Nord - Kägiswil 1:7500

Plan Ausgangslage Wegrechte

24.05.2017 / INä

Legende

bestehend

Fuss- und beschr. Wegrecht / öff. Strasse

Fusswegrecht zugunsten Öffentlichkeit

keine Rechte zugunsten Öffentlichkeit

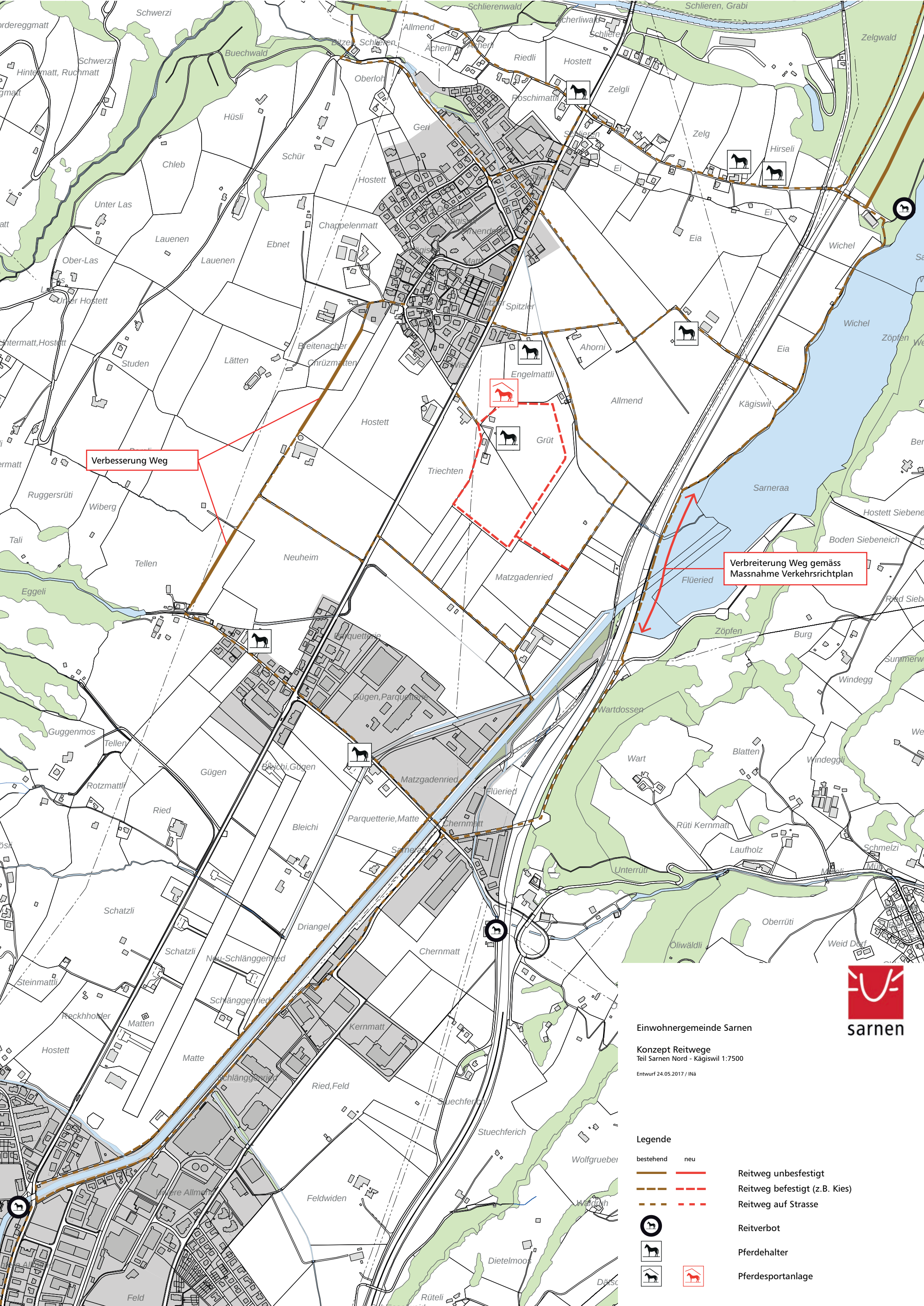
Reitwegrecht zugunsten Privater

Reitverbot

Pferdehalter

Pferdesportanlage

Radroute (regional/national)



Verbesserung Weg

Verbreiterung Weg gemäss Massnahme Verkehrsrichtplan

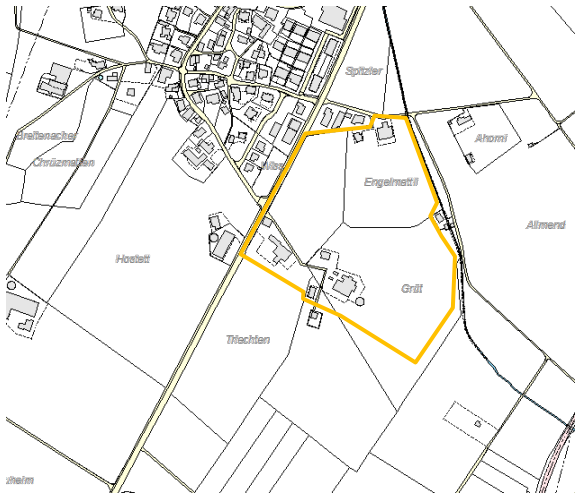


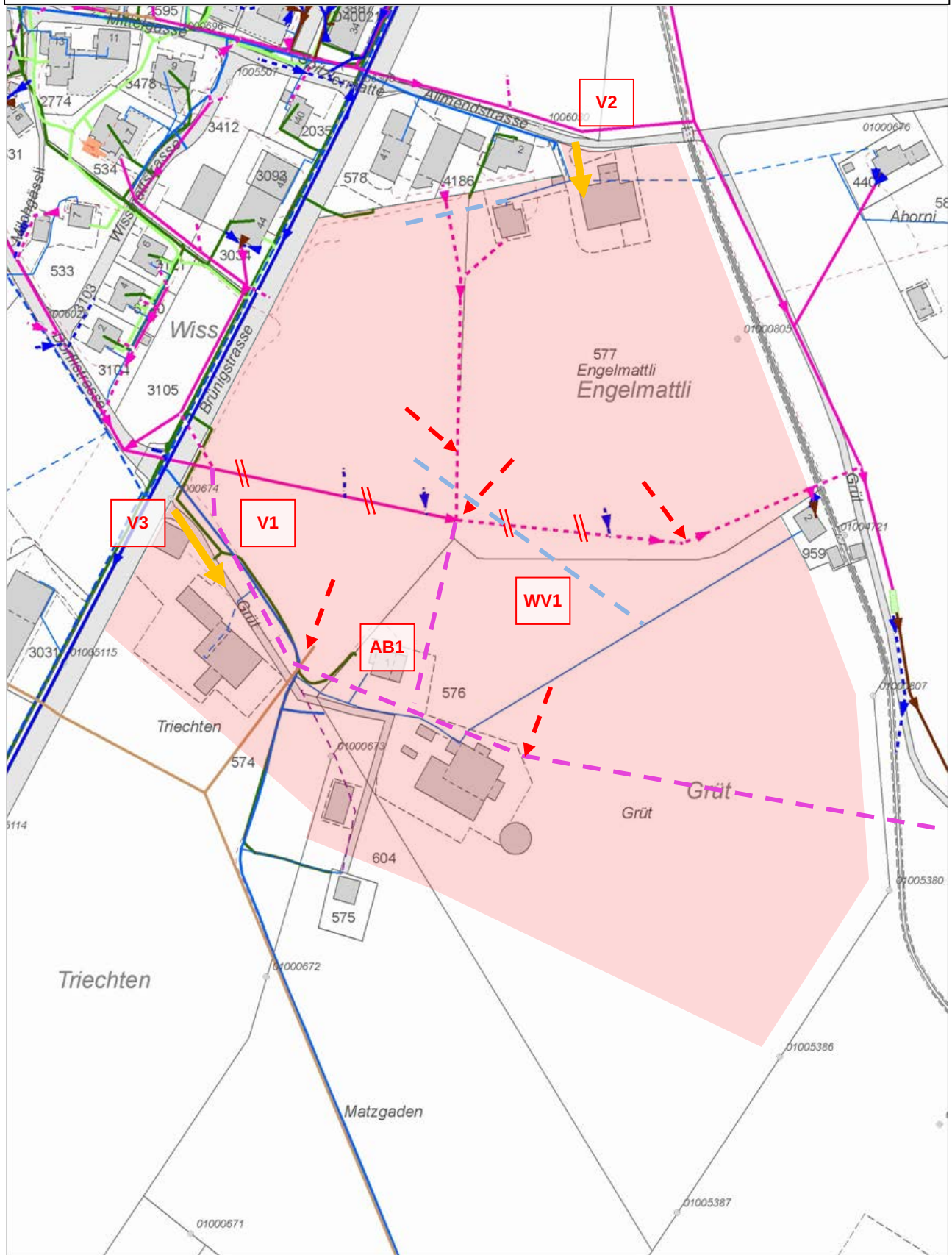
Einwohnergemeinde Sarnen

Konzept Reitwege
 Teil Sarnen Nord - Kägiswil 1:7500
 Entwurf 24.05.2017 / INä

Legende

- | | | |
|-----------|-----|-------------------------------|
| bestehend | neu | |
| | | Reitweg unbesfestigt |
| | | Reitweg befestigt (z.B. Kies) |
| | | Reitweg auf Strasse |
| | | Reitverbot |
| | | Pferdehalter |
| | | Pferdesportanlage |

Erschliessungsprogramm		Massnahmenblatt		Objekt Nr. 18	
Gebietsname	Grüt, Triefchen, Engelmattli	Fläche	ha	Aktualisiert	29.03.2016
Ort	Kägiswil	QP-Pflicht	ja	Version	1
Zone	Spezialzone Pferdesport Kägiswil	Priorität	1		
Gebietsausschnitt 			technischer Erschliessungsstand teilweise erschlossen Strasse erschlossen Abwasser nicht erschlossen Wasser erschlossen Strom erschlossen Baureife längerfristig baureif Überbauungsstand nicht relevant		
Massnahmen Verkehrsrichtplan -					
Massnahmen Erschliessung Verkehr V1: Zufahrt Grüt Die Zufahrt Grüt ist für die Erschliessung der Höfe Triefchen und Grüt auszubauen. V2: Zufahrt Engelmattli Die Erschliessung des Hofes Engelmattli erfolgt über die bestehende Allmendstrasse. V3: Neubau Bushaltestelle Zur verbesserten Erschliessung des Gebiets ist eine neue Haltestelle auf der Brünigstrasse zu berücksichtigen. Wasserversorgung WV1: Neubau Erschliessungsleitung Zur Erschliessung der Gebäude der Höfe Triefchen und Engelmattli ist eine Erschliessungsleitung neu zu erstellen. Abwasserentsorgung Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Unverschmutztes Meteorwasser ist zu versickern. AB1: Verlegung Sammelleitung Die bestehende Leitung DM 400 ist vor Baubeginn zu verlegen. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller. Energieversorgung Elektrizität Im Rahmen einer Überbauung ist mit dem EWO zu prüfen, ob zur Versorgung des Gebiets eine Transformatorenstation erstellt werden muss. Wärme Ein Anschluss an die Holzschnitzelheizung der Korporation Kägiswil ist zu prüfen.					
Besonderes: - -					
Grundlagen - -Entwurf Quartierplan					



Massnahmen Verkehr

 Erschliessungsstrasse ES B

Massnahmen Werkleitungen
bestehend / neu

-   Wasserversorgung
-   Abwasser (Mischabwasser)
-   Abwasser (Meteorleitung)
-   Abwasser (Schmutzwasserleitung)
-  Anschluss (Schmutzabwasser)

Massnahmen mit Fristen und Kosten	Realisierungs- frist	Kosten Brutto	Andere Werkträger	Grund- eigentümer	Netto Gemeinde
Strassen/Wege					
V1: Zufahrt Grüt	in 5 Jahren	n.b.	- 0	100% n.b.	- 0
V3: Neubau Bushaltestelle	in 10 Jahren	n.b.	- -	- -	100% n.b.
Wasserversorgung					
WV2: Neubau Erschliessungsleitung; l=110m x 450 Fr.	in 5 Jahren	49'500	- 0	* 0	100% 49'500
Abwasserentsorgung					
AB1: Neubau Sammelleitung				100% n.b.	0 0
Anschluss Schmutzwasser		0	- 0	100% n.b.	- 0
Energieversorgung					
Elektrizität	mit Überbauung	n.b.	- 0	100% n.b.	- 0
Wärmeverbund	mit Überbauung	n.b.	- 0	100% n.b.	- 0
Total Erschliessungskosten		49'500	n.b.	n.b.	49'500

*Erschliessungsbeiträge Grundeigentümer gemäss Erschliessungsreglement