

Gemeinde Sarnen

# **Teilrevision der Ortsplanung 2007/08**

## **Planungsbericht nach Art. 47 RPV**

Stand 3. Juni 2008 für die Kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung

**Auftrag** Teilrevision der Ortsplanung 2007/08  
**Auftraggeber** Gemeinde Sarnen  
**Auftragnehmer** Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach-Station  
Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45  
sempach@planteam.ch; www.planteam.ch  
Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001:2000 am 11. Juli 1999  
Projektleitung Roger Michelon dipl. Kulturing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA  
Sachbearbeiter David Stettler. dipl. Geograf  
Referenz sar\_OP\_bericht\_080603.doc

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Motivation</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>1</b>
2.1	Prozess der Ortsplanungsrevision Sarnen	1
2.2	Genereller Ablauf der Planung	2
2.3	Weiteres Vorgehen / Terminplanung	3
2.4	Weitere Erläuterung des Planungsablauf	3
	2.4.1 Frühzeitiger Einbezug der Bevölkerung	3
	2.4.2 Zukunftskonferenz	3
	2.4.3 Ergebniskonferenz	3
	2.4.4 Öffentliche Mitwirkung	3
2.5	Verkehrs- und Erschliessungsplanung	4
2.6	Kaufrechtsverträge	4
2.7	An der Planung Beteiligte	4
<b>3</b>	<b>Zielsetzungen</b>	<b>5</b>
3.1	Übergeordnete Zielsetzungen von Bund und Kanton	5
3.2	Leitbild Gemeinde Sarnen vom 4. Dezember 2006	5
3.3	Strategie der räumlichen Entwicklung vom 20. November 2006	6
	3.3.1 Generelle Entwicklungsvorstellungen	6
	3.3.2 Landschaft	7
	3.3.3 Zentren und öffentliche Räume	7
	3.3.4 Wohngebiete	8
	3.3.5 Arbeitsgebiete	8
3.4	Masterplan	9
<b>4</b>	<b>Entwicklung der Gemeinde Sarnen</b>	<b>10</b>
4.1	Einwohnerentwicklung der letzten 15 Jahre	10
<b>5</b>	<b>Stand der Überbauung / Fassungsvermögen</b>	<b>10</b>
5.1	Verfügbarkeit gemäss gültigem Zonenplan	10
5.2	Detailliertes Fassungsvermögen (inkl. Neueinzonungen)	11
<b>6</b>	<b>Die Änderungen im Zonenplan</b>	<b>12</b>
6.1	Generelle Anpassungen	12
	6.1.1 Zusammenführen der Zonenpläne der Bezirksgemeinden	12
	6.1.2 Verzicht auf Übriges Gebiet	12
	6.1.3 Differenzierung der zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen	12
	6.1.4 Umsetzung Chance Seefeld	12
	6.1.5 Parkzonen Wilen / Spis	13

6.1.6	Gefahrenzonen	14
6.2	Fruchtfolgeflächen	14
6.3	Die wichtigsten Änderungen im Zonenplan im Detail	14
6.3.1	Generelle Vorbemerkungen	14
6.3.2	Sarnen Dorf	16
6.3.3	Kägiswil	17
6.3.4	Oberwilen	18
6.3.5	Wilen	19
6.3.6	Stalden	20
6.3.7	Stockenmatt	20
<b>7</b>	<b>Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement</b>	<b>22</b>
7.1	Generelle Anpassungen	22
7.1.1	Aufbau grundsätzlich beibehalten	22
7.1.2	Grundsätzliches zu den Zonenbestimmungen	22
7.1.3	Quartierplanung neuer Aufbau mit neuer Ausrichtung	22
7.2	Die wichtigsten Änderungen im Bau- und Zonenreglement im Detail	23
7.2.1	Angepasste Bestimmungen	23
7.2.2	Verzicht auf bisherigen Bestimmungen	33
<b>8</b>	<b>Bezug zu den übergeordneten Planungen</b>	<b>35</b>
8.1	Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	35
8.2	Ziele Gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	35
8.3	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	37
8.4	Planungsgrundsatz gemäss Art. 15 RPG Bauzonen	40
8.5	Richtplan Kanton Obwalden	41
8.5.1	Leitideen für den Kantonalen Richtplan	41
8.5.2	Aufträge aus dem Kantonalen Richtplan an die Ortsplanung Sarnen	43

## **Bestandteile der Vorprüfungsvorlage**

1. Teilrevision des Bau- und Zonenreglementes vom 14. Mai 2008
2. Änderungen im Zonenplan vom 14. Mai 2008
3. Waldfeststellungspläne (Pläne Nr. ....)
4. Fassungsvermögen (Nachweis der Zonenkapazitäten) vom .....
5. Lärmgutachten Neueinzonungen vom .....
6. Planungsbericht nach Art. 47 PBV zur Teilrevision 2007 der Ortsplanung für die Kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung

zur Orientierung:

- Leitbild der Gemeinde Sarnen vom 4. Dezember 2006
- Strategie räumliche Entwicklung vom 20. November 2006
- Richtplan Seefeld Sarnen vom 18. Februar 2008
- Konzept Parkzonen Wilen / Spis
- Exemplarischer Vertrag mit Grundeigentümern (Kaufvertrag)

# 1 Ausgangslage und Motivation

Die bestehenden Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente der vier Bezirksgemeinden wurden vom Regierungsrat des Kantons Obwalden bzw. den Gemeindeversammlungen wie folgt genehmigt:

- Dorfschaftsgemeinde Sarnen: 9. Dezember 1991 (Gemeindeversammlung)
- Bezirksgemeinde Kägiswil: 3. Dezember 1991 (Regierungsrat; GV: 31.5.1991)
- Bezirksgemeinde Schwendi: 11. Dezember 1992 (Gemeindeversammlung)
- Bezirksgemeinde Ramersberg: 28. November 1993 (Gemeindeversammlung)

Seither genehmigte der Regierungsrat kleine Änderungen der Zonenpläne in diversen Gebieten.

Mit den zur Kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung eingereichten Ein- und Umzonenungen sollen im Wesentlichen die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der kommenden 15 Jahre geschaffen werden. Die revidierte Ortsplanung Sarnen fasst nun die bisher in die vier Bezirksgemeinden Dorfschaftsgemeinde Sarnen, Kägiswil, Schwendi und Ramersberg aufgeteilte Planung zusammen.

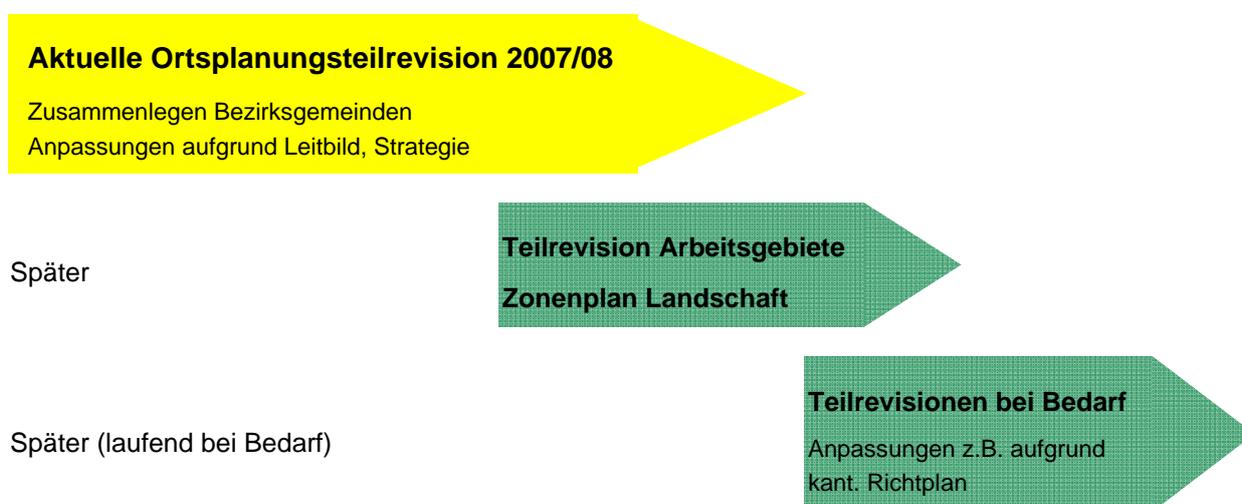
Nach vorliegen des neuen Kantonalen Richtplans Obwalden soll die Ortsplanung Sarnen grundsätzlich überarbeitet werden. Die vorliegenden Anpassungen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

## 2 Planungsablauf

### 2.1 Prozess der Ortsplanungsrevision Sarnen

Die Ortsplanungsrevision Sarnen umfasst mehrere Teil-Aufgaben und -Planungen, die aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Planungsprozesse voneinander unabhängig bearbeitet werden. Entsprechend wird die Ortsplanungsrevision Sarnen in mehrere Teilrevisionen aufgeteilt und behandelt.

## Prozess der Ortsplanungsrevision Sarnen:



## 2.2 Genereller Ablauf der Planung

Zeit	Planung	Planungsschritte
2004	<b>Start OP:</b> Einsetzen Begleitgremien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschluss Gemeinderat zu Organisation, Verfahren, Finanzierung, Auswahl externe Planer</li> <li>Gemeindeversammlung: Beschluss Rahmenkredit</li> </ul>
Okt. 2005	<b>Zukunftskonferenz:</b> Handlungsfelder, erste Massnahmenideen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zukunftskonferenz mit Bevölkerung</li> </ul>
Winter 2005/06	<b>Erarbeitung Strategie räumliche Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erarbeitung durch beauftragte Planer und Baudepartement</li> </ul>
März 2006	<b>Beratung Strategie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinderat berät Strategie</li> <li>Gemeinderat verabschiedet zu Handen Bevölkerung</li> </ul>
April 2006	<b>Ergebniskonferenz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientierung der Teilnehmenden über die Strategie, Diskussion</li> </ul>
Apr-Mai 2006	<b>Mitwirkung Strategie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stellungnahme der Bevölkerung zur Strategie</li> </ul>
Juni – Sept. 2006	<b>Überarbeitung Strategie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommission bearbeitet Eingaben</li> <li>Strategie wird z.H. Gemeinderat modifiziert</li> </ul>
Okt. 2006	<b>Verabschiedung Strategie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinderat verabschiedet Strategie z.H. Ortsplanung</li> </ul>
Juni 06 – Apr. 2007	<b>Erarbeitung Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommission erarbeitet Grundlagen</li> <li>Vertragliche Regelungen (Kaufrechtsverträge, Dienstbarkeiten)</li> </ul>

Mit fortlaufendem Verfahren werden an dieser Stelle die Verfahrensschritte ergänzt.

## 2.3 Weiteres Vorgehen / Terminplanung

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. <b>Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren</b>   | Juni – Okt. 2008 |
| 2. Allenfalls <b>Anpassungen</b> aufgrund der Anträge des Kantons, vorbereiten der Auflage und <b>Botschaft</b> | Nov. 2008        |
| 3. <b>Öffentliche Auflage</b> (mit Ausschreibung)   | Dez. 2008        |
| 4. <b>Einspracheverhandlungen</b> und evtl. 2.Auflage   | Jan./Feb. 2009   |
| 5. Erarbeitung und <b>Versand Botschaft</b>   | anschliessend    |
| 6. <b>Beschluss Gemeindeversammlung</b>   | Frühsommer 2009  |
| 7. <b>Genehmigung durch Regierungsrat</b>   | Herbst 2009      |

## 2.4 Weitere Erläuterung des Planungsablauf

### 2.4.1 Frühzeitiger Einbezug der Bevölkerung

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanung wird die Bevölkerung intensiv mit einbezogen. Sarnen hat mit der Mitwirkung der Bevölkerung frühzeitig begonnen. Der eingeschlagene Weg von Gemeinderat wurde bisher grossmehrheitlich bestätigt. Der vorliegende Entwurf der Ortsplanung ist damit politisch breit abgestützt.

### 2.4.2 Zukunftskonferenz

An der Zukunftskonferenz vom 21. / 22. Oktober 2005 haben rund 180 Personen aus der Bevölkerung und von Interessengruppen die Gelegenheit wahrgenommen, die wichtigsten Handlungsspielräume und erste Massnahmenideen zu erarbeiten. Gestützt darauf wurde dann das Entwicklungskonzept erarbeitet.

### 2.4.3 Ergebniskonferenz

An der Ergebniskonferenz vom 6. April 2006 wurde mit den Teilnehmenden die vom Gemeinderat verabschiedete Strategie der räumlichen Entwicklung diskutiert. Die Erkenntnisse flossen in die weiteren Arbeitsschritte ein.

### 2.4.4 Öffentliche Mitwirkung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung von April bis Mai 2006 konnten die Bevölkerung und weitere interessierte Kreise zur Strategie der räumlichen Entwicklung Stellung nehmen. Die Anträge wurden soweit möglich und sinnvoll in die Strategie aufgenommen.

## 2.5 Verkehrs- und Erschliessungsplanung

Zusammen mit der Ortsplanung bildet der Verkehrsrichtplan ein Paket für die Regelung der zukünftigen baulichen Entwicklung von Sarnen. Die Verkehrs- und Erschliessungsplanung wird in Zusammenarbeit mit dem Kanton in einem separaten Planungsverfahren erarbeitet. Nach Vorliegen der Planung wird an dieser Stelle eine Zusammenfassung ergänzt. Der Erschliessungsrichtplan wird zusammen mit der Ortsplanung öffentlich aufgelegt.

## 2.6 Kaufrechtsverträge

Über sämtliche Um- und Einzonungen von Parzellen sind vor der öffentlichen Planauflage Kaufrechtsverträge zu Gunsten der Einwohnergemeinde abzuschliessen. Wenn kein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen werden kann, werden die Um- oder Einzonungen nicht vorgenommen. In den Kaufrechtsverträgen ist die Überbauung innert einer bestimmten Frist vorgesehen. Wird die Parzelle nicht innert der vorgesehenen Frist überbaut, kann sie von der Gemeinde zu einem noch zu bestimmen Kaufpreis übernommen werden.

## 2.7 An der Planung Beteiligte

An der Teilrevision der Ortsplanung Sarnen wirkten folgende Personen mit:

### Planungskommission:

- Stauffer Werner, Gemeindepräsident
- Halter Gerhard, Gemeinderat
- Abegg Alois, Gemeinderat; bis Dezember 2007
- Federer Paul, Gemeinderat; ab Januar 2008
- Dillier Beda
- Kuchler Walter
- Eggimann Marc
- Zumstein Thomas

### Mitglieder mit beratender Stimme, Protokoll:

- Von Wyl Franz, Bauverwalter; bis November 2006
- Noger Philipp, Leiter Planung; ab Dezember 2006

### Verantwortliche Planer:

Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station

- Michelin Roger, Projektleitung
- Stettler David, Sachbearbeitung

## 3 Zielsetzungen

### 3.1 Übergeordnete Zielsetzungen von Bund und Kanton

Die Übergeordneten Zielsetzungen von Bund und Kanton Obwalden wurden angemessen berücksichtigt. Der Nachweis, dass gemäss Art. 47 RPV Ziele, Grundsätze, Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie die Kantonale Richtplanung berücksichtigt wurden, erfolgt in Kapitel 9.

### 3.2 Leitbild Gemeinde Sarnen vom 4. Dezember 2006

Das Leitbild der Gemeinde Sarnen wurde in enger Koordination mit der Strategie der räumlichen Entwicklung erarbeitet und vom Einwohnergemeinderat am ... verabschiedet. Die Ergebnisse wurden flossen in die Ortsplanungsteilrevision ein. Die fachliche Begleitung erfolgte durch Ivo Willmann, HSW Luzern.

Das Leitbild definiert im Bereich der Raumplanung folgende Zielsetzungen und Stossrichtungen:

#### **Bedeutung und Lage:**

- *Z1: Als Kantonshauptort versteht sich die Gemeinde Sarnen als Zentrum des Sarneraataals. Zur Stärkung der regionalen Eigenständigkeit des Sarneraataals baut Sarnen seine zentralörtlichen Funktionen weiter aus.*
- *Z2: Sarnen verfügt über eine grosse räumliche und wirtschaftliche Vielfalt, die es als Stärke für einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort nutzt und weiter entwickelt.*
- *Z3: Sarnen erachtet die unterschiedlichen Charaktere seiner Ortsteile Sarnen Dorf, Wilen, Kägiswil, Stalden und Ramersberg als Stärke und trägt zu deren Entwicklung bei.*

#### **Bevölkerung:**

- *Z2: Sarnen strebt eine massvolle, kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung an, die mit der Infrastrukturentwicklung abgestimmt ist.*
- *Z3: Sarnen strebt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur an, die zu einer Erhöhung des Volkseinkommens führt.*

#### **Wohnen:**

- *S1: Sarnen legt Wert auf eine hohe Siedlungsqualität. Insbesondere mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes schafft Sarnen Identität und fördert das gesellschaftliche Zusammenleben.*
- *S1 Sarnen fördert kindergerechte räumliche Strukturen im ganzen Siedlungsgebiet.*
- *S1 Sarnen setzt sich für ein attraktives Dienstleistungs- und Einkaufsangebot ein.*
- *S1 Eine qualitätsvolle Ortsentwicklung steht über den kurzfristigen wirtschaftlichen Interessen.*
- *S1 Sarnen strebt die Schaffung von Wohnraum mit gehobenem Standard an.*
- *S1 Das Angebot an alters- und behindertengerechten Wohnungen soll erweitert werden.*

- *S1 Im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung verhindert Sarnen die Hortung von Bauland.*

**Arbeiten:**

- *Z1: Sarnen schafft die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe und für Betriebsneuansiedlungen in allen Wirtschaftsbranchen. Der Umweltverträglichkeit und der Wertschöpfung der Betriebe wird grosses Gewicht beigemessen.*
- *Z2: Sarnen lässt zentrumsbildende Nutzungen wie publikumsorientierte Dienstleistungen nur in den Ortszentren zu.*
- *S1: Verkehrsintensive Industrie- und Dienstleistungsbetriebe werden im Raum Kägiswil und Sarnen angesiedelt.*

**Kultur / Freizeit / Erholung:**

- *S1: Der Zugang zum Gebiet Seefeld und zur Kollegimatte als Erholungsraum ist für die Öffentlichkeit langfristig zu sichern.*
- *S1: Der Seeweg entlang dem Westufer des Sarnersees wird, wo möglich, gesichert und realisiert.*

**Umwelt:**

- *S1: Sarnen setzt sich ein für eine umweltverträgliche Bauweise und einen verantwortungsvollen Umgang mit Energie.*

**Sicherheit:**

- *S3: Die kantonalen Gefahrenkarten sind in der Raumplanung zu berücksichtigen und umzusetzen.*

### **3.3 Strategie der räumlichen Entwicklung vom 20. November 2006**

Die Strategie der räumlichen Entwicklung ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Sie fügt sich in den Planungsablauf ein, der vom Übergeordneten ins Detail führt (Leitbild – Strategie – Zonenpläne – Quartierpläne).

#### **3.3.1 Generelle Entwicklungsvorstellungen**

Die hohe Wohn- und Lebensqualität von Sarnen ist durch den schützenswerten Ortskern, die Lage am See, den ländlichen und dörflichen Charakter der Aussenbezirke sowie durch die intakte Landschaft geprägt.

Um diese Qualitäten zu halten, wird für die kommenden Jahre ein massvolles, auf die Kapazitäten der Infrastrukturanlagen abgestimmtes Wachstum angestrebt.

Die bauliche Entwicklung konzentriert sich vorwiegend auf die bestehenden Baulandreserven, Siedlungslücken und die Arrondierung an den Siedlungsrändern. Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär von innen nach aussen, innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien. Grünzonen und Freiräume werden als wichtiger Teil der Siedlungsqualität erhalten und geschaffen.

Eingezontes Land soll kontinuierlich überbaut und grosse Entwicklungsschübe über kurze Zeit vermieden werden. Zur Sicherung der Qualität von neuen Wohnüberbauungen gilt für Neueinzonungsgebiete eine Quartierplanpflicht; Konkurrenzverfahren werden gefördert. Die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land wird mittels Verträgen zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde gesichert.

### **3.3.2 Landschaft**

Der harmonischen Einbettung der Entwicklung Sarnens in den Landschaftsraum wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Landschaftsräume sollen, entsprechend ihrer spezifischen Qualitäten, aufgewertet werden. Die wichtigen Naherholungsräume wie Sarnensee, die Aa und der Wichelsee werden an geeigneten Orten vermehrt zugänglich gemacht. Der Glaubenberg dient als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung und wird in seinen naturnahen Qualitäten erhalten. Die Hanglagen im Sarneraatal werden nur noch behutsam und im Bereich der heutigen Siedlungsräume weiter besiedelt, wobei an die Eingliederung ins Landschaftsbild hohe Anforderungen gestellt werden. In Tallagen tangiert die Siedlungsentwicklung keine weiteren Landschaftskammern. Wertvolle ökologische Flächen und siedlungsnaher Erholungsgebiete haben hier besondere Bedeutung. Die bestehende Streusiedlung soll als wichtiger Teil der Kulturlandschaft erhalten werden. Siedlungserweiterungen haben besonders hohen Anforderungen bezüglich architektonischer Gestaltung und Eingliederung in die Landschaft zu genügen.

Die bauliche Entwicklung soll weiter so erfolgen, dass der Charakter der Verzahnung von Siedlung und Landschaft erhalten bleibt. Die Siedlungsränder haben besonders hohen gestalterischen Anforderungen zu genügen. Die ökologische Vernetzung mit dem Siedlungsgebiet soll sichergestellt werden.

### **3.3.3 Zentren und öffentliche Räume**

Im Zentrum Sarnen sollen öffentliche Plätze als Orte der Begegnung gefördert werden. Bauten und Anlagen für öffentliche und private Dienstleistungen sind die Voraussetzung für die Funktion als Hauptzentrum. Dorf- und Quartierzentren haben für die Identität der Siedlungen grosse Bedeutung. Eine gute Aussenraumgestaltung und das Sichern der Grundversorgung sind Voraussetzung für deren Attraktivität.

Die Gestaltung der Zentren soll im Rahmen von Gesamtkonzepten, die im Konkurrenzverfahren erarbeitet werden, umgesetzt werden.

Seefeld, Landenberg, Kirchhofen, der Raum Wichelsee und das Seeufer des Sarnensees sind wichtige öffentliche Räume. Ihre spezifischen Qualitäten sind im Rahmen der Ortsplanung zu fördern. Im Seefeld wird die weiterführende Planung mit hoher Priorität angegangen.

In einem Detailkonzept zu Handen der Ortsplanung werden Bedarf, Grösse und Lage der Gebiete für öffentliche Aufgaben näher geprüft. Sarnen nimmt seine Verantwortung bei der Gestaltung der öffentlichen Aussenräume aktiv wahr und geht bei-

spielhaft voran. Die Aussenräume werden im Siedlungsgebiet abseits der Hauptverkehrsachsen miteinander vernetzt.

### **3.3.4 Wohngebiete**

Zwischen den Jahren 2003 bis 2020 soll die Bevölkerung in Sarnen gemäss kantonalem Richtplan um maximal 1'250 Personen wachsen. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von durchschnittlich ca. 75 Personen (Kanton Obwalden: ca. 300 Personen pro Jahr). Das Wachstum soll gezielt, massvoll und kontinuierlich geschehen.

Die spezifischen Wohnqualitäten in den einzelnen Quartieren für vielfältige Wohnformen werden erhalten und gezielt gefördert. Die qualitätsvolle Entwicklung mit hochwertigem Wohnraum und vielfältigen Wohnformen ist ein Schwerpunkt der Sarner Wohnbaupolitik. Für das Alter fördert die Gemeinde spezifische Wohnformen. Mit hoher Priorität betrifft dies Geschosswohnungen mit hoher Wohnqualität, womit der Generationenwechsel in den Quartieren unterstützt wird. Kinder- und familienfreundliche Wohnformen werden ebenso gefördert.

Im Rahmen der Ortsplanung und der künftigen Quartierplanungen werden die quartierspezifischen Qualitäten gesichert und weiterentwickelt. Verdichtungen oder Reduktion von Dichten werden aufgrund des erwünschten Quartiercharakters definiert. So werden Hang- und Tallagen in ihrer Dichte differenziert.

Die Gemeinde steuert Erweiterungen und Veränderungen von Quartieren mittels Quartierplänen. Für Neueinzonungsgebiete gilt eine Quartierplanpflicht, Konkurrenzverfahren werden gefördert.

Zur langfristigen Weiterentwicklung steht aus heutiger Sicht als strategische Reserve in Sarnen das Gebiet westlich der Militärstrasse Mitte, an der Militärstrasse Mitte, in Kirchhofen nördlich der Rütistrasse und zwischen Kirch- und Schwanderstrasse zur Verfügung. In Kägiswil ist als strategische Reserve Wohnen ein Gebiet nordöstlich der Geristrasse vorgesehen.

In Wilen und im Gebiet Spis Sarnen Dorf werden an den am besten geeigneten Standorten zwei Schwerpunktgebiete mit Wohnbauland, so genannte «Parkzonen», für gehobene Ansprüche geschaffen. Deren Einzonung erfolgt nur dann, wenn der Zweck der langfristigen Verfügbarkeit für die angestrebte Nutzung rechtliche gesichert oder das Areal von der Gemeinde erworben werden kann. Die Überbauung erfordert einen Quartierplan über das ganze Areal.

### **3.3.5 Arbeitsgebiete**

Gemäss kantonalem Richtplan soll die Zahl der Beschäftigten im Kanton von 16'200 auf 16'700 bis 17'100 gesteigert werden. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme um 30 bis 50 Beschäftigte, die voraussichtlich vor allem im unteren Sarneraatal geschehen wird.

Die Arbeitsplatzentwicklung in der Gemeinde Sarnen wird im bestehenden Arbeitsgebiet im Talboden zwischen Sarnen und Kägiswil konzentriert. Die Arbeitszonen in Wilen, Stalden und Kägiswil Dorf dienen primär dem lokalen Gewerbe. Hier wird auf nicht betriebsbedingte Erweiterungen verzichtet.

Der aktuelle Bedarf an Arbeitsplätzen - primär für das lokale Gewerbe - wird weiterhin im bestehenden Arbeitsgebiet gedeckt.

Die zulässigen Nutzungen werden so auf die vorhandenen und künftig geplanten Verkehrs- und Umweltkapazitäten abgestimmt, dass für alle Grundstücke, unabhängig von deren zeitlicher Nutzung, die angestrebte Entwicklung möglich bleibt.

Die Erschliessung der Arbeitsgebiete soll nicht durch bewohnte Gebiete führen. Ist dies nicht möglich, sind Massnahmen zum Schutz der Bewohner zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.

In Zusammenarbeit mit dem Kanton erarbeitet die Gemeinde ein «Entwicklungskonzept Wohnen/Arbeiten» für den Raum Sarnen Ost. Anpassungen am Zonenplan werden in diesem Gebiet erst nach Vorliegen des Entwicklungskonzepts vorgenommen. Dies bedingt allenfalls eine spätere Teilrevision.

### **3.4 Masterplan**

Die Grundzüge zum kantonalen Masterplan werden anlässlich der kommunalen Verkehrsrichtplanung in Zusammenarbeit mit dem Kanton erarbeitet.

## 4 Entwicklung der Gemeinde Sarnen

### 4.1 Einwohnerentwicklung der letzten 15 Jahre

Die Einwohnerstatistik zeigt auf, dass in den 12 Jahren zwischen 1995 (8'858) bis Ende 2007 (9'617) die Bevölkerung von Sarnen um 759 Einwohner gewachsen ist (ca. 63 Einwohner pro Jahr bzw. 0.7%/Jahr).

per Ende	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwohnerzahl	8'858	9'218	9'297	9'335	9'353	9'425	9'472	9'512	9'617
Zunahme abs.	-	72 /a	79	38	18	72	47	40	105
Zunahme in %	-	0.78 /a	0.85	0.41	0.19	0.77	0.50	0.42	1.10

Die effektive jährliche Zunahme der Bevölkerung ist stark von der jeweiligen Bautätigkeit abhängig. Im Jahr 2007 fand hingegen eine starke Zunahme um 105 Personen (1.1%) statt. Dies lässt sich mit der grossen Anzahl der in diesem Jahr fertig gestellten Wohnungen erklären.

## 5 Stand der Überbauung / Fassungsvermögen

### 5.1 Verfügbarkeit gemäss gültigem Zonenplan

Im Frühjahr 2007 erstellte die Gemeinde Sarnen auf eigene Initiative einen Baulandkataster. Sämtliche Besitzer von Grundstücken, welche eingezont, aber noch nicht bebaut sind, wurden mittels einer Umfrage zur Verfügbarkeit der jeweiligen Parzellen in den nächsten 15 Jahren befragt. Der Baulandkataster kann auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. Zu den Konditionen der Verfügbarkeit (Preis, etc.) wurden keine Daten erhoben.

Sarnen verfügt per Juni 2007 in den Wohnzonen über insgesamt 193'586m<sup>2</sup> unüberbautes Bauland, wovon 71'529m<sup>2</sup> (36.9%) verfügbar sind.

Damit stehen im Regionalzentrum Sarnen in der Zone W2 40'444 m<sup>2</sup> Bauland in der W2 unmittelbar zur Verfügung, das für rund 200 zusätzliche Einwohner reicht (Annahme W2: 50E/ha).

In der Zone W3 stehen 21'258 m<sup>2</sup> zur Verfügung, was für weitere rund 200 Einwohner reicht (Annahme W3: 100E/ha).

In den weiteren Wohnzonen sind zusätzliche rund 10'000 m<sup>2</sup> verfügbar. Das bestehende, verfügbare Bauland W2/W3 reicht also für ca. 400 zusätzliche Einwohner.

Hinzu kommen insgesamt 58'595 m<sup>2</sup> Bauland, das momentan nicht verfügbar ist und theoretisch weiteren rund 300 Einwohner aufnehmen könnte.

Zone	Fläche Total (in m <sup>2</sup> )	Unüberbaute Bauzone		Verfügbar (in %)
		verfügbar (m <sup>2</sup> )	nicht verfügbar (m <sup>2</sup> )	
W2	48'713	14'825	33'888	30.4
W2 mit QP	45'791	25'619	20'172	55.9
W3	4'726	3'689	1'037	78.1
W3 mit QP	21'367	17'569	3'798	82.2
WG3	1'851	1'851	0	100.0
K1	1'030	0	1'030	0.0
DoZ	3'552	753	2'799	21.2
DoZ mit QP	5'254	2'022	3'232	38.5
KurZ mit QP	56'101	0	56'101	0.0
Sp-W	5'201	5'201	0	100.0
<b>Total Wohnen</b>	<b>193'586</b>	<b>71'529</b>	<b>122'057</b>	<b>36.9</b>

Per Juni 2007 verfügt Sarnen über 86'012 m<sup>2</sup> unüberbaute Flächen in Gewerbe- und Industriezonen. Davon sind 69'250 m<sup>2</sup> verfügbar (80.5%):

Zone	Fläche Total (in m <sup>2</sup> )	Unüberbaute Bauzone		verfügbar (in %)
		verfügbar (m <sup>2</sup> )	nicht verfügbar (m <sup>2</sup> )	
GZ	12'318	12'318	0	100.0
GZ mit QP	9'371	5'346	4'025	57.0
GZ1	15'150	15'150	0	100.0
GZ2	8'729	0	8'729	0.0
IZ	40'444	36'436	4'008	90.1
<b>Total Gewerbe/Industrie</b>	<b>86'012</b>	<b>69'250</b>	<b>16'762</b>	<b>80.5</b>

Die Erhebung zeigt, dass im Ort Sarnen zwar bereits relativ viel Land der Bauzone zugeteilt ist, rund zwei Drittel der bereits bestehenden unüberbauten Wohnzonen nicht verfügbar sind.

## 5.2 Detailliertes Fassungsvermögen (inkl. Neueinzonungen)

*pendent.*

## **6 Die Änderungen im Zonenplan**

### **6.1 Generelle Anpassungen**

#### **6.1.1 Zusammenführen der Zonenpläne der Bezirksgemeinden**

Die Zonenpläne der bisherigen 4 Bezirksgemeinden wurden zu einem gemeinsamen GIS-Zonenplan für die ganze Gemeinde Sarnen zusammengeführt. Zur besseren Orientierung wird dieser in zwei Teilen (Siedlung und Landschaft) dargestellt.

#### **6.1.2 Verzicht auf Übriges Gebiet**

Die angestrebte Siedlungsentwicklung ist in der Strategie der räumlichen Entwicklung (vgl. Kap. 3.3) festgelegt. Eine Verankerung von strategischen Entwicklungsoptionen im eigentümerverbindlichen Zonenplan ist darum nicht mehr nötig.

Alle bisherigen Übrigen Gebiete, die heute rechtlich der Landwirtschaftszone gleichgestellt sind, werden darum in die Landwirtschaftszone umgeteilt.

Ein Anspruch auf Einzonung eines Übrigen Gebietes besteht nicht. Andererseits ist es auch nicht so, dass bei Vorhandensein von Übrigen Gebieten diese zwingend mit Priorität eingezont werden müssten. Mit oder ohne Übrige Gebiete ist es möglich – sofern der Bedarf ausgewiesen ist und bei raumplanerischer Eignung – auch direkt aus der Landwirtschaftszone einzuzonen.

#### **6.1.3 Differenzierung der zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen**

Die zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen werden neu zwischen «locker (W2l / W3l)» und «dicht (W2d / W3d)» differenziert.

Die bisherigen Ausnutzungsziffern der vier Bezirksgemeinden können damit sinnvoll zusammengeführt werden. Zweigeschossige Wohnzonen an zentralen Lagen (Sarnen Dorf) werden grundsätzlich der W2 dicht zugeteilt. An Hanglagen und in den äusseren Gemeindeteilen werden grundsätzlich lockere W2 ausgeschieden.

Die dreigeschossigen Wohnzonen können entsprechend der bisherigen Regelungen der Bezirksgemeinden ausgeschieden werden.

#### **6.1.4 Umsetzung Chance Seefeld**

(vgl. Beilage «Kommunaler Richtplan Seefeld Sarnen» und Teilzonenplan Lido vom 10. April 2008)

Für das Seefeld wurde der Teilrevision Ortsplanung ein separates Verfahren vorgezogen:

Im Februar 2006 beauftragte der Gemeinderat die «Projektgruppe Chance Seefeld» mit der Neugestaltung des Seefelds. Infolge dessen wurde mittels mehrstufigem Ideenwettbewerb «Chance Seefeld» eine Vision für die Entwicklung im Seefeld gesucht.

Aus dem Beiträgen von 13 Planerteams wurde der Wettbewerbsbeitrag «La Chambre Verte» mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die beteiligte Planergruppe erarbeitete in enger Zusammenarbeit mit der Projektgruppe einen Masterplan für das Seefeld. Gestützt darauf wurde der «Kommunale Richtplan Seefeld Sarnen» erarbeitet. Er legt die im Masterplan vorgezeichneten generellen raumplanerischen Strategien behördenverbindlich fest und weist sie räumlich zu. Der kommunale Richtplan dient als Grundlage für die vom Einwohnergemeinderat Sarnen in den nächsten 15 Jahren angestrebte Entwicklung im Seefeld. Er wurde am 18. Februar 2008 vom Einwohnergemeinderat beschlossen.

Als erste Etappe der Entwicklung Seefeld wurde bereits per 10. April 2008 der Teilzonenplan Lido zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Bereich der Badi (Lido) und des Campingplatzes wird dabei von der öffentlichen bzw. der Campingzone in die neue Sonderbauzone «Tourismus- und Erholungszone» umgezont.

### 6.1.5 Parkzonen Wilen / Spis

(vgl. Konzept Parkzonen vom Frühjahr 2008)

**Vorbemerkung:** Die Gemeinde Sarnen betrachtet die Planung der Parkzonen als kommunale Aufgabe. Sollte der Kanton eine eigene Planung zu den Parkzonen beabsichtigen, geht die Gemeinde davon aus, dass der Kanton seine Planung im Sinne des Vorschlags der Gemeinde umsetzt.

In Wilen und Spis werden zwei Parkzonen ausgeschieden und im Zonenplan mit einer neuen Zone dargestellt. In einer ersten Etappe wird im Gebiet Wilen vorerst ein Drittel in der Mitte der maximal möglichen Parkzone eingezont. Nur für diese Fläche ist die Grundeigentümerschaft verkaufsbereit. Die restliche Fläche wird zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf eingezont. Das Konzept umfasst das gesamte Areal, so dass sich auch spätere Etappen ins Gesamte einfügen.

Die Parkzone ist in ihren Bestimmungen so angelegt, dass sowohl nur ein Gebäude in einem grossen Park wie auch mehrere Gebäude in einer Parklandschaft möglich sind. Konkret wird dies im notwendigen Quartierplan wie folgt umgesetzt:

- Die Parzellierung mit einer minimalen Grundstückgrösse von 1'800 m<sup>2</sup> wird verbindlich gesichert. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen auch vereinzelt kleinere Parzellen bis zu 1'400 m<sup>2</sup> zulassen, wenn der Charakter der Parkzone dadurch nicht geschmälert wird. Die Grundstückgrössen bewegen sich gemäss Machbarkeitsstudie zwischen 1'500 und rund 3'100 m<sup>2</sup>.
- Eine Zusammenlegung von Grundstücken ist erlaubt, wobei die maximal zulässige Wohnungszahl dann neu für die zusammengelegte Parzelle gilt. Die Lage der Baubereiche bleibt verbindlich.

Für den öffentlichen Seezugang soll der Gemeinde Sarnen eine Parzelle mit direktem Seeanstoß zur Verfügung gestellt werden. Dies wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

### 6.1.6 Gefahrenzonen

Mit den Gefahrenzonen werden die in der Gefahrenkarte der Gemeinde Sarnen bezeichneten Gebiete mit Gefährdung grundeigentümerverbindlich festgehalten.

In der Gemeinde Sarnen werden Gefahrenzonen im Zonenplan in vier Gefahrenstufen differenziert:

1. Gefahrenzone 1 (rot): Erhebliche Gefährdung. Bauverbot.
2. Gefahrenzone Wasserprozesse 2 (blau): Mittlere Gefährdung. Bauen mit Auflagen möglich.
3. Gefahrenzone Wasserprozesse 3 (gelb): Geringe Gefährdung. Die Gemeinde kann bestimmen, dass diese Auflagen nicht nur empfohlen werden, sondern ebenfalls zwingend einzuhalten sind.
4. Übrige Gefahrenhinweiszonen 3 (gelb-schraffiert): empfohlene Massnahmen.

Die Gefahrenkarten werden durch den Kanton Obwalden erstellt. Die Gefahrenzonen werden im Zonenplan Siedlung überlagernd zu den Bauzonen dargestellt.

Von besonderer Bedeutung sind die roten Gefahrenzonen, da in diesem Bereich ein Bauverbot herrscht. In der roten Gefahrenzone können keine neuen Bauzonen ausgeschrieben werden. Nur wenige bisherige Bauzonen liegen in roten Gefahrenzonen:

Im Bau- und Zonenreglement Sarnen wurden für die Gefahrenzonen die Bestimmungen des Kantons Obwalden übernommen (vgl. BZR Art. 28, Kap. 7.2.1).

## 6.2 Fruchtfolgeflächen

*pendent*

## 6.3 Die wichtigsten Änderungen im Zonenplan im Detail

### 6.3.1 Generelle Vorbemerkungen

Der grösste Teil der Umzonungen resultiert aus der Differenzierung der zweigeschossigen Wohnzonen in «locker» und «dicht».

Der grösste Teil der Auszonungen resultiert aus der Aufhebung der «Übrigen Gebiete». Diese werden in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Die wichtigsten Zonenplanänderungen in der Gemeinde Sarnen werden in den folgenden Kapiteln, nach Ortsteilen gegliedert, zusammengefasst.

**Legende zu den Planausschnitten auf den folgenden Seiten:**

**Neueinzonung / Umzonung**

	Kernzone II Kägiswil
	2-geschossige Wohnzone dicht
	2-geschossige Wohnzone locker
	2-geschossige Wohn- und Gewerbezone
	Gewerbezone 1
	Gewerbezone 2
	Industriezone
	Parkzone
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Grünzone
	Landwirtschaftszone

**Differenzierung der 2-geschossigen Wohnzone**

	2-geschossige Wohnzone dicht
	2-geschossige Wohnzone locker

**Überlagernde Zonen**

	Quartierplanpflicht
	Kulturobjekt lokal

**Orientierender Planinhalt**

	Wald
	Gewässer

### 6.3.2 Sarnen Dorf



#### Einzonungen

**1 Einzonung Seeblickweg**

Einzonung der Parz. 3435, 3436, 4182 im Bereich Seeblickweg in die Zone W2l.

**2 Einzonung Parkzone Spis**

Einzonung der Parz. 2349, 3726, 3727, 3728, 3729, 3691 und 3692 östlich der Schwanderstrasse in die Parkzone

**3 Einzonung Bergli**

Einzonung der Parz. 323 zwischen Berg- und Schwanderstrasse in die Zone W2l mit Quartierplanpflicht.

**4 Einzonung Bitzighofen**

Einzonung des östlichen Teils der Parz. 1128 zwischen Sonnmattstrasse, Bitzighoferstrasse und Eiweg in die Zone W2d mit Quartierplanpflicht.

**5 Einzonung Bitzighofen «Im Topf»**

Einzonung der Parz. 3382 zwischen dem südlichen Ende der Start- und Landebahn des Flugplatzes Kägiswil und der Sarneraa in die Zone WG2.

## 6 Einzoning Güterstrasse Nord

Einzoning der Parz. 234 zwischen Industrie-, Güter- und Kägiswilerstrasse in die Zone G2.

### Umzoning

## 7 Umzoning Sust / Kollegium

Umzoning des Areals zwischen Brünigstrasse, Sarneraa und Sarnersee von der Klosterzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

## 8 Umzoning Bitzighoferbach

Anpassung der Grünzonen aufgrund der Bachkorrekturen oberhalb der Brünigstrasse (Verschieben der Grünzone in Richtung des neuen Bachverlaufs, Umzoning eines Teils der bisherigen Grünzone in die W2d).

## 9 Quartierplanpflicht Bruderklausenhof

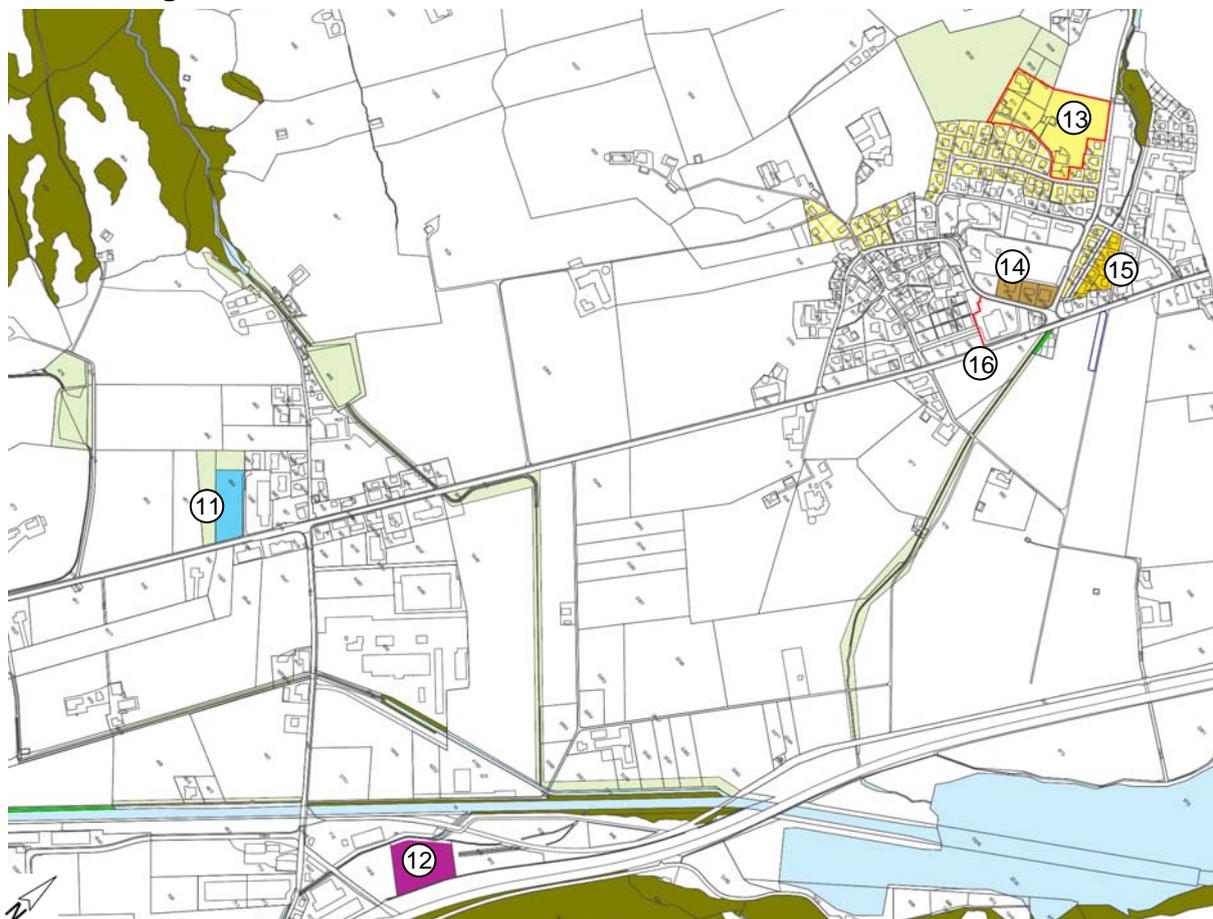
Neu Quartierplanpflicht für den bereits W2 eingezonten Teil (W2l) der Parz. 803.

### Auszoning

## 10 Auszoning Ramersberg Süd

Auszoning des südlichen Teils der Parz. 1138 aus der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone.

### 6.3.3 Kägiswil



## **Einzonungen**

### **11 Einzonung Kreuzstrasse**

Einzonung der Parz. 485 östlich der Brünigstrasse in die Zone G1

### **12 Einzonung Chernmatt**

Einzonung der Parz. 717 im Bereich Chernmatt / A8 in die Industriezone.

### **13 Einzonung Schwarzenbergstrasse**

Einzonung des Areals im Norden Kägiswils in die Zone W2I mit Quartierplanpflicht.

## **Umzonungen**

### **14 Umzonung Dörfli**

Umzonung der Parz. 2146, 2159 und 2988 zwischen Dörflistrasse und Sportplatz von der ÖZ in die Kernzone II Kägiswil.

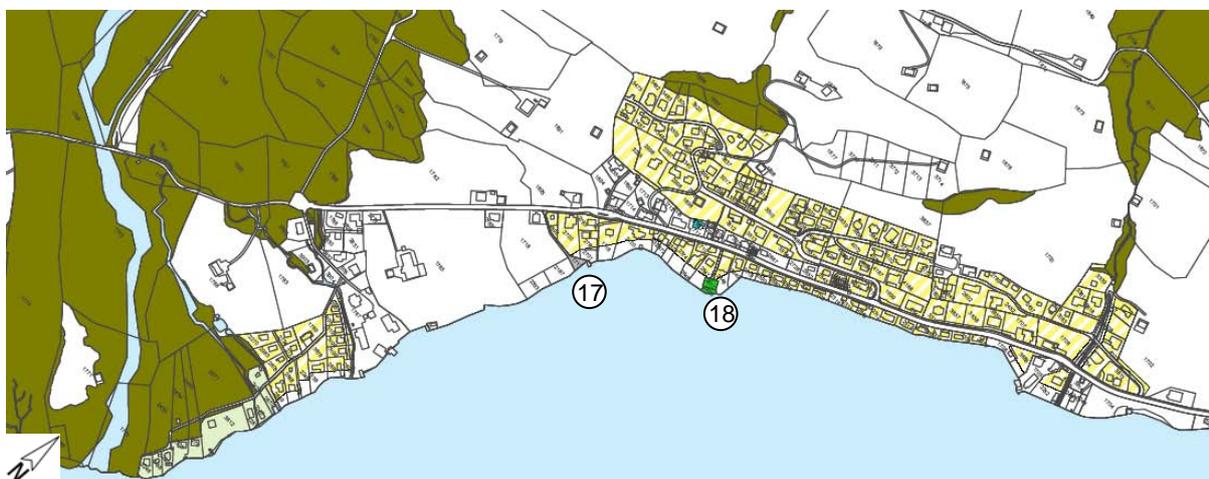
### **15 Umzonung Birkenweg**

Umzonung des Areals zwischen Birkenweg und Chli Schlierli von der «W2 mit erhöhter Ausnutzung» in die Zone W2d.

### **16 Anpassung der Quartierplanpflicht Mehrzweckgebäude**

Befreien der Parz. 3593 (Mehrzweckgebäude) von der Quartierplanpflicht.

## **6.3.4 Oberwilen**



## **Einzonungen**

### **17 Einzonung Mätteli**

Einzonung der Parz. 1717 zwischen Oberwilerstrasse und Sarnersee in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

### **18 Einzonung Ifang**

Einzonung der Parz. 2807 und 2808 am Sarnersee in die Grünzone.

### 6.3.5 Wilen



#### Einzonungen

##### 19 Einzonung Friedenfels Wohnen

Einzonung der Parz. 1564 zwischen Endlosen- und Wilerstrasse in die Zone W21 mit Quartierplanpflicht.

##### 20 Einzonung Friedenfels Gewerbe

Einzonung der Parz. 1571 zwischen Endlosen- und Wilerstrasse in die Gewerbezone 1.

##### 21 Einzonung Güglen

Einzonung des südlichen Teils der Parz. 856 zwischen Bodenstrasse und Postplatz in die Zone W21 mit Quartierplanpflicht.

##### 22 Einzonung Parkzone Widismatt Wilen

Einzonung der Parz. 851 und des nördlichen Teils der Parz. 1796, zwischen Wilerstrasse und Sarnersee in die Parkzone.

##### 23 Einzonung Wohnzone Widismatt

Einzonung des nördlichen Teils der Parz. 3351 in die Zone W21.

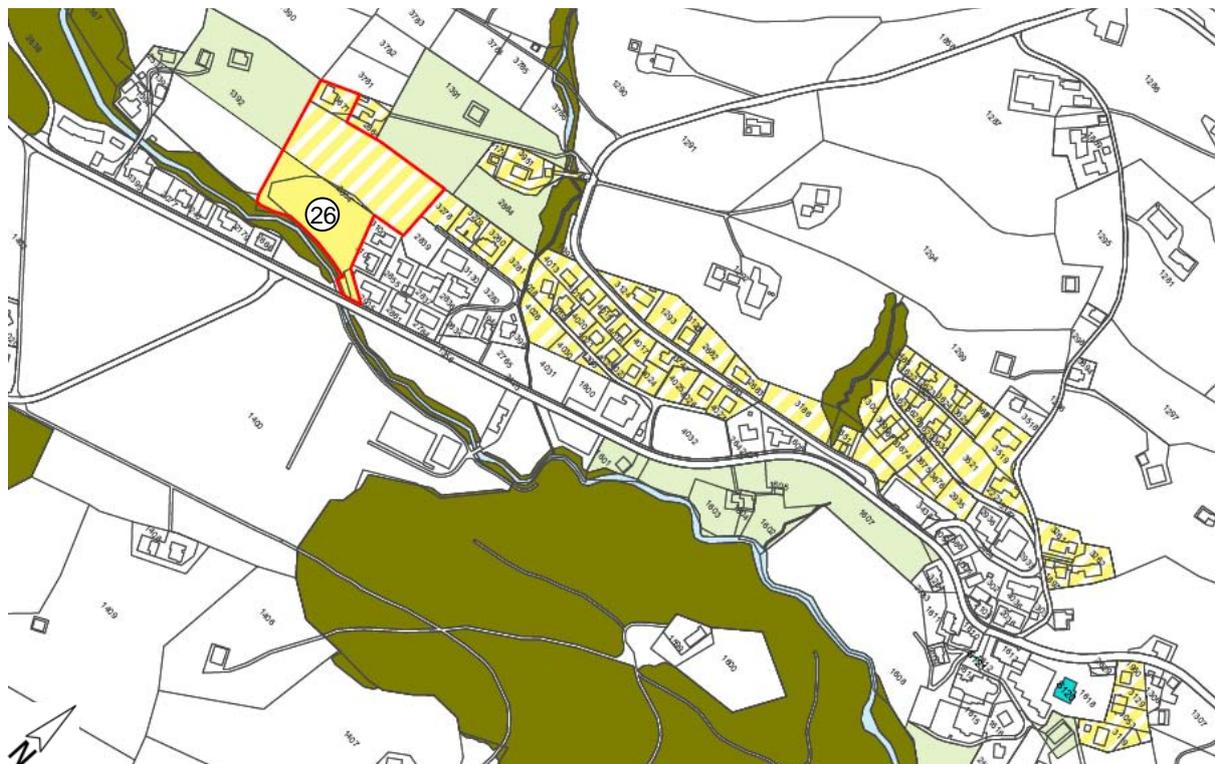
##### 24 Einzonung Grünzone Widismatt

Einzonung des südlichen Teils der Parz. 3351 am Sarnersee in die Grünzone.

##### 25 Einzonung öffentliche Zone Widismatt

Einzonung des südlichen Teils der Parz. 1776 am Sarnersee in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

### 6.3.6 Stalden



#### Umzonung

##### 26 Umzonung Schwand Süd

Umzonung des südlichen Teils der Parz. 2854 von der Gewerbezone in die Zone W21 mit Quartierplanpflicht. Der nördliche Teil der Parz. 2854 sowie die Parz. 3671 unterliegen neu zusammen mit dem einzuzonenden Gebiet ebenfalls der Quartierplanpflicht.

### 6.3.7 Stockenmatt



## **Umzonungen**

### **27 Umzonung Grünzone Stockenmatt**

Umzonung zweier Streifen entlang der westlichen und östlichen Grenzen der Kurzone Stockenmatt aus der Kurzone in die Grünzone.

### **28 Umzonung Stockenmatt Nord**

Umzonung der Parzelle 4153 aus der Kurzone in die Grünzone.

## 7 Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement

### 7.1 Generelle Anpassungen

#### 7.1.1 Aufbau grundsätzlich beibehalten

Der bisherige Aufbau des Bau- und Zonenreglements hat sich bewährt und wird beibehalten.

Eine redaktionelle Zusammenführung der vier Bau- und Zonenreglemente der Bezirksgemeinden ist bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt. Die vier Bezirksgemeinden stimmten der Zusammenführung im Dezember 1997 zu.

#### 7.1.2 Grundsätzliches zu den Zonenbestimmungen

- Die Zonenbestimmungen werden redaktionell gestrafft und in der Tabelle im neuen Art. 8 zusammengefasst.
- Bei der Fusion der 4 Bezirksgemeinden wurde der Wortlaut der einzelnen Zonenbestimmungen nicht abgeglichen. Dies erfolgt nun insbesondere in den Zweckbestimmungen sowie in den Zielsetzungen in den Kernzonen
- Im Sinne der Strategie der räumlichen Entwicklung werden die W2 und die W3 je neu in der Geschossflächenziffer und der Firsthöhe differenziert. Die W2/W3 «locker» und «dicht» entsprechen dabei weitgehend den bisherigen lokalen Zuteilungen und Baudichten der Bezirksgemeinden.
- Die Gewerbezone und die Industriezone werden erst im Rahmen des Entwicklungskonzeptes «Wohnen / Arbeiten Sarnen Ost» (20bis Strategie) im Detail überarbeitet. Im Moment werden weitgehend nur redaktionelle Änderungen vorgenommen.
- Die Revision des Zonenplanes Landschaft erfolgt in Absprache mit dem Kanton zu einem späteren Zeitpunkt. Sie wird sich auf das noch zu erarbeitende Landschaftsentwicklungskonzept LEK gemäss neuem kantonalem Richtplan abstützen. Die Nichtbauzone bleiben darum weitgehend unverändert.

#### 7.1.3 Quartierplanung neuer Aufbau mit neuer Ausrichtung

Im Rahmen der bisherigen Praxis haben insbesondere die Quartierpläne immer wieder zu Interpretationsfragen geführt. Zudem war zu wenig klar, worin die Qualität der Quartierpläne liegen muss, um Nutzungsboni und weitere Abweichungen von der Regelbauweise zu rechtfertigen.

Die bisherigen Art. 38 und 39 werden darum vollständig überarbeitet:

- keine Aufteilung mehr in Quartierpläne mit weniger und mit mehr als 4'000 m<sup>2</sup>
- Abweichungen von der Regelbauweise sind neu einheitlich nur noch ab folgenden Mindestflächen möglich:
  - 1'700 m<sup>2</sup> bei Nachverdichtung bestehender Bauten

- 4'000 m<sup>2</sup> bei Neubaugebieten

Abweichungen von der Regelbauweise sind städtebaulich nur vertretbar, wenn die Areale über eine Grösse verfügen, die Städtebau überhaupt zulassen.

- Art. 33 verdeutlicht neu, dass alle Quartierpläne als Grundanforderungen gegenüber der Einzelbauweise unter Berücksichtigung der jeweiligen Zone und Nutzung, des Standorts und der Topografie erhöhten Anforderungen zu genügen haben. Die angeführte Aufzählung enthält die Anforderungen an zeitgemässe Quartierpläne.
- Die maximalen Abweichungen von der Geschossflächenziffer werden neu in der Höhe klar begrenzt und gestaffelt. Nur wenn das Planungsverfahren (im Konkurrenzverfahren) eine hohe Qualität garantiert, ist der Gemeinderat frei bei der Festlegung der richtigen Geschossflächenziffer. Ohne Konkurrenzverfahren kann der Bonus höchstens bis 10% der zonengemässen Nutzung betragen. Vom Verfahren unabhängig bleibt, dass Quartierpläne jedenfalls eine gute städtebauliche Qualität aufweisen müssen. Der Bonus wird in dem Mass gewährt, wie die Quartierplanung die Qualitätsanforderungen erfüllt.
- Im Zonenplan werden grössere Areale mit einer Quartierplanpflicht belegt. Wo diese Areale besonders exponiert sind und bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung erfordern, kann der Einwohnergemeinderat für die Erarbeitung des Planes ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 37 verlangen. Neu kann der Einwohnergemeinderat kleinere, nicht präjudizierende Bauvorhaben von der Quartierplanpflicht befreien.
- Die Bauherrschaft ist frei in der Wahl des Verfahrens. Wird ein Konkurrenzverfahren gewählt, sind im neuen Art. 37 die Anforderungen daran definiert.

## 7.2 Die wichtigsten Änderungen im Bau- und Zonenreglement im Detail

### 7.2.1 Angepasste Bestimmungen

Im Bau- und Zonenreglement sind alle Änderungen blau dargestellt. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen im BZR beschrieben. Die Artikelnummern entsprechen der neuen Fassung.

Im Nachfolgenden werden nur die **wichtigen Änderungen** kommentiert. Der Kommentar zur Aufhebung bisheriger Bestimmung schliesst daran an (Kap. 7.2.2):

#### Art. 2 Strategie der räumlichen Entwicklung

*Neuer Artikel zur Verankerung der vom Gemeinderat am 20.11.06 beschlossenen Strategie der räumlichen Entwicklung. Bei Fragen der Auslegung und Umsetzung der Nutzungsplanung sollen die Ziele und Grundsätze der Strategie in die Abwägung mit einbezogen werden.*

**Art. 3** Vollzug und Organisation Baubehörde

*Abs. 2 wird neu allgemeiner gehalten, so dass bei einem Wechsel in der Organisation des Bauwesens nicht das BZR angepasst werden muss.*

**Art. 4** Kommunale Richtpläne

*Der Artikel wird neu allgemeiner gehalten, so dass neben den bisher genannten Richtplänen auch weitere kommunale Richtpläne möglich sind (z.B. Richtplan Seefeld). Ein Verkehrsrichtplan ist nicht mehr zwingend vorgeschrieben.*

**Art. 5** Mindestnutzung

*Neuer Artikel zur Verhinderung von neuen alleinstehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in den Wohnzonen W3I, W3d und WG3. In bestehenden Quartieren und in begründeten Fällen, jedenfalls aber im Rahmen von Quartierplänen, kann der Einwohnergemeinderat im Sinne von Art. 53 BauG bewilligen.*

*Gerade im Dorfzentrum Sarnen wird auch eine dichtere Bauweise angestrebt. Hier befinden sich aber auch Quartiere, die nicht zonengemäss ausgenützt sind. Dies wird künftig verhindert.*

**Art. 6** Geschossflächenziffer (GFZ)

*diverse Präzisierungen ohne wesentliche materielle Änderungen zur Geschossflächenziffer:*

**Abs. 4:** *Im Rahmen der letzten Anpassung der GFZ wurde die lichte Raumhöhe von 1.50 m auf 1.80 m erhöht. Dabei wurde vergessen, auch den Abs. 4 entsprechend anzupassen: 3.0 m Raumhöhe plus 1.80 m lichte Raumhöhe = **4.80 m***

**Abs. 7 lit. c):** *Sprachliche Präzisierung der Bestimmung so, dass sie klarer verständlich wird und dass sie der Praxis entspricht*

**Abs. 8:** *Neuer Absatz zu einem Bonus für Bauten im Minergie- oder vergleichbarem Standard.*

**Abs. 9:** *Neuer Absatz zu möglichen Ausnahmen bei hochwasserbedingten Anhebungen von Gebäuden. Die bisherige Bestimmung konnte zu Härtefällen führen, in dem der neu geschaffene Luftraum zur GFZ gezählt werden musste und somit das Gesamtgebäude allenfalls die zulässige GFZ überschritten hat.*

**Art. 7** Zonenpläne

**Abs. 1:** *Mit dem neuen GIS Zonenplan ist die Datenausgabe nicht mehr abhängig vom Massstab.*

**Abs. 2:** *Ergänzung der neuen Zonen oder –bezeichnungen*

**Abs. 4:** *Strassen gehören zur Bauzone, soweit sie diese erschliessen. Sie werden jedoch zur besseren Orientierung weiss gehalten.*

**Art. 8** Grundmasse Bauzonen

*Neuer Artikel, der die Grundmasse der Bauzonen übersichtlich in einer Tabelle zusammenführt. Die geänderten Werte sind farbig hervorgehoben.*

*Mit dieser Darstellung können folgende Artikel des bisherigen Reglementes vollständig integriert werden:*

- Art. 10 Dorfzonen
- Art. 11 Dreigeschossige Wohnzonen W 3
- Art. 12 Zweigeschossige Wohnzonen W 2

**Art. 9** Kernzone Dorf Sarnen

**Abs. 3:** *Mit den heutigen Bestimmungen der Vollgeschosszahl und der zulässigen Firsthöhe bestand ein Widerspruch zu Art. 45 Abs. 5 BauG (Geschosshöhe max. 3m).*

*Mit der Einführung der neuen Gebäudenorm mit der zulässigen Firsthöhe und der Fassadenhöhe sowie dem Verzicht auf die bisherige Vollgeschosszahl wird dieser Widerspruch ausgeräumt.*

**Abs. 5:** *Sprachliche Präzisierung so, dass Attikageschosse zulässig sind (wie bisher).*

**Art. 10** Kernzone Kirchhofen

*Redaktionelle Anpassungen*

**Art 11** Kernzonen I und II Kägiswil

*Redaktionelle Anpassungen sowie:*

**Abs. 3:** *Verzicht auf Gebäudelänge*

**Abs. 4:** *Verzicht auf Regelung der Dachflächenfenster, da so nicht mehr zeitgemäss*

**Art. 12** Gewerbe- und Wohnzone GW 3 / Wohn- und Gewerbezone WG 2

*Zusammenfassung von 2- und 3-geschossiger Gewerbe und Wohnzone in einem Artikel (bisher Art. 13 und 14).*

**Abs. 1:** *Präzisierung des Nutzungsmixes so, dass je reine Wohnbauten und reine Gewerbebauten gebaut werden dürfen, wobei ein Anteil Gewerbebauten möglich bleiben muss. Mit dieser Präzisierung wird die bisherige Praxis im Reglement verankert.*

**Abs. 2:** *Präzisierung bezüglich Schutz der Wohnungen auch vor Lärmquellen auf den Nachbarparzellen*

**Art. 13** Gewerbebezonen

**Art. 14** Industriezonen

*Verzicht auf die Möglichkeit, im Rahmen von Quartierplänen einen höheren Wohnanteil zuzulassen. Dies beeinträchtigt die Arbeitsnutzungen. Die Gewerbe- und Industriezone sollen insbesondere auch Betrieben vorbehalten bleiben, die in anderen Zonen aufgrund der Emissionen nicht zulässig wären.*

**Art. 15** Verkaufsflächen für Lebensmittel und Freizeiteinrichtungen in Gewerbe- und Industriezonen

*Im Sinne der Strategie sollen Verkaufsflächen künftig gelenkt werden. Insbesondere der Lebensmittelverkauf soll möglichst zentrumsnah bei den Einwohnern erfolgen können. Zudem sollen die zulässigen Verkehrskapazitäten nicht einseitig nur einzelnen Standorten zugewiesen werden.*

*Die Ausnahmebestimmungen sind wichtig und notwendig, um so bestehende und neue Mischbetriebsformen nicht unnötig einzuschränken.*

*Die Bezeichnung der Standorte, wo auch Lebensmittelverkauf zulässig ist, erfolgt im Zonenplan.*

**Art. 16** Parkzone (vgl. auch Kap. 6.1.5)

*Die Parkzonen entsprechen dem kantonalen Strategieziel «Qualitatives Wachstum» mit «Schwerpunkten mit hoher Wohnqualität».*

**Abs. 1:** *Die Parkzone dient der Realisierung von Wohnbauten für gehobene Wohnbedürfnisse in parkartiger Umgebung. Nutzungen, die nicht mit dem Wohnen in Zusammenhang stehen, sind nicht zulässig.*

**Abs. 3:** *In der Parkzone darf nur im Rahmen eines Quartierplanes gebaut werden, der die gesamte Zone umfasst. Die Parzellen müssen eine Mindestgrösse von 1'800 m<sup>2</sup> aufweisen, um eine parkartige Gestaltung zu gewährleisten. Möchte ein Käufer ein grosses Grundstück, dürfen auch mehrere Parzellen erworben und zu einer grösseren Parzelle zusammengelegt werden.*

**Abs. 4:** *Der Strassenraum ist (bei mehreren Parzellen) als Gemeinschaftsraum abzu-parzellieren und muss gemäss verbindlichen Plänen bepflanzt werden. Damit soll der parkartige Charakter der Überbauung sichergestellt werden.*

**Abs. 5:** *Einfriedungen werden auf die Parzellengrenze gestellt und dürfen nicht höher als 2m sein. Im Bereich des seeufernen Wegs müssen sie den Blick auf See und Landschaft mindestens zu 20% des Weganstosses freigeben.*

**Abs. 6:** *Die Dächer sind als Flachdächer (max. 10% Neigung) auszugestalten. Fassade und Dächer sollen dunkel gestaltet werden. Auch damit wird eine gute Einpassung in die Parklandschaft erreicht.*

**Abs. 8, 9:** *Im Bereich der Wilerstrasse sollen pro Hauptbauvolumen mindestens 3, maximal aber 5 Wohnungen gebaut werden. Der Charakter von Wilen als Strassendorf*

wird mit dieser dichteren Bebauung unterstrichen. Unterhalb dieses Bereichs ist pro Parzelle nur eine Hauptwohneinheit zulässig.

**Abs. 10:** Terrassenhäuser werden ausgeschlossen, um die Bebauung nicht zu massiv erscheinen zu lassen. Aus demselben Grund werden auch die maximale Höhe und die sichtbaren Geschosse der Bauten beschränkt.

**Abs. 11:** Alle Bauten sind im Minergie-Standard zu realisieren.

#### **Art. 17** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Präzisierungen zu den Nutzungen im Seefeld. Diese werden im Detail durch den kommunalen Richtplan Seefeld festgelegt.

**Abs. 5:** Neuer Absatz zur Kägiswiler Allmend. Die vorgezogene Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird von der Realisierung einer Holzschnitzelfeuerung abhängig gemacht. Zudem wird die Bebauung so geregelt, dass ein Ausbau der Brünigstrasse möglich bleibt. (Die Ergänzung ist nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens; vgl. Teilzonenplan Kägiswiler Allmend, Frühling 2008).

#### **Art. 18** Klosterzone

Präzisierung der zulässigen Nutzungen in der Klosterzone so, wie sie von der Gemeinde bisher ausgelegt wurde: nur primär klösterlichen Nutzung (keine reinen Fremdnutzungen)

#### **Art. 19** Tourismus- und Erholungszone (nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens)

Diese Zone ersetzt die bisherige Campingzone und umfasst das Lido mit Badi und Campingplatz. Sie entspricht einer öffentlichen Zone mit Nutzungseinschränkungen. Es können nur Bauten in Zusammenhang mit Badi / Camping realisiert werden. Damit soll verhindert werden, dass in diesem Bereich des Seefelds unpassende öffentliche Bauten wie Spitäler, Schulen etc. realisiert werden können (vgl. Teilzonenplan Lido, Frühling 2008).

#### **Art. 22** Kurzonen

Beschränkung der Wohnnutzungen (mit Ausnahme im Gebiet Stockenmatt) auf Wohnnutzungen in Verbindung zu Hotelnutzungen. Damit soll verhindert werden, dass die erwünschte Hotellerie zu Gunsten reiner Wohnnutzungen aufgegeben wird. Falls dies dennoch notwendig und erwünscht ist, soll das Areal zu gegebener Zeit in eine reine Wohnzone umgezont werden.

#### **Art. 23** Grünzonen

**Abs. 2:** Im Bereich Stockenmatt ist die Erstellung eines Spielplatzes in der Grünzone nördlich der Kurzone gestattet.

**Abs. 3 bisher:** die Tabelle der Nutzungen im Anhang besteht heute nicht und wird auch künftig nicht als notwendig erachtet. Darum: Verzicht auf Regelung

**Abs. 3 neu:** Im Bereich Camping / Lido wird eine Grünzone zur Gewässerraumfreihaltung und für den durchgehenden öffentlichen Uferweg geschaffen. (Nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens)

#### **Art. 25** Landwirtschaftszone

**Abs. 1:** Die Landwirtschaftszone wird weitgehend im eidgenössischen Raumplanungsrecht geregelt. Um keine Differenzen dazu zu haben wird bezüglich Nutzungen nur noch auf die übergeordneten Gesetze verwiesen.

**Abs. 2:** Um der weiteren Zersiedelung entgegen zu wirken dürfen neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen künftig nur noch in Hofnähe angesiedelt werden oder sind in die bestehende Hofgruppe zu integrieren.

#### **Art. 28** Gefahrenzonen

Ersatz des bisherigen Artikels gemäss den kantonalen Vorgaben:

- Kein Erstellen oder Erweitern von Bauten in den roten Gefahrenzonen (erhebliche Gefährdung)
- Wiederaufbau von Bauten in den roten Gefahrenzonen nur im Ausnahmefall
- Bei Bauvorhaben in blauen/gelben Gefahrenzonen (mittlere bzw. geringe Gefährdung) sind sachgerechte Objektschutzmassnahmen zu treffen. Eine Tabelle mit den nötigen Auflagen ist beim Bauamt einzusehen.
- Bei Bauvorhaben muss mit dem Baugesuch zu Händen der Bewilligungsbehörde auch ein Nachweis für genügenden Schutz geliefert werden.

#### **Art. 32** Kulturobjekte

Das Verfahren bei baulichen Veränderungen von geschützten Kulturobjekten wird vereinheitlicht. Solche «Schutzobjekte» dürfen nur mit Bewilligung des Einwohnergemeinderates verändert werden. Dieser hört vorgängig die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege an.

#### **Art. 38** Bestandteile eines Quartierplanes; Geltungsdauer

**Abs. 1c:** Neu wird ein Modell im Massstab 1 : 500 verlangt. Dies hilft wesentlich mit bei der Beurteilung der städtebaulichen Qualität eines Quartierplanes.

**Abs. 2:** Im Rahmen des kommunalen Handlungsspielraumes werden die Fristen für Quartierpläne angepasst.

**Art. 40** Dachgestaltung

**Abs. 2:** *Im Interesse der guten Eingliederung ins Orts- und Siedlungsbild kann der Einwohnergemeinderat neu Dachform, Bedachungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben.*

*Grundsätzlich werden die Dachvorschriften eher gelockert, dafür erhält die Gemeinde in ausgewählten Fällen die Möglichkeit zur Mitsprache bei den Dachformen.*

**Abs. 4:** *Im Sinne der besseren Siedlungsökologie müssen grössere Flachdächer auf Hauptbauten künftig begrünt werden. Dies wirkt sich insbesondere auch positiv auf die Retension und das Mikroklima aus.*

**Abs. 5:** *Das Steildachgebot im Gebiet der ehemaligen Bezirksgemeinde Schwendi wird aufgehoben. Damit sind auch andere Dachformen als Satteldächer gestattet. Damit können auch aktuelle Bauformen realisiert werden. Das Gebot bleibt in Ramersberg, das weitgehend über ein einheitliche Dächer und einer Bauweise mit dörflichem Charakter verfügt, bestehen.*

**Art. 41** Bauformen in Ramersberg

*Die für Ramersberg geforderte typische Bauweise wird stärker dem tatsächlichen Charakter der Häuser angepasst. Diese müssen neu von aussen als Holzbau auf muralem Sockel in Erscheinung treten.*

**Art. 42** Aussenantennen, Reklameanlagen, Warenautomaten

**Abs. 1:** *Nur in Schutzzonen ist es nach gängiger Gerichtspraxis möglich, Antennen zu verbieten. Dies wird in Absatz 1 ergänzt.*

**Abs. 2:** *Der Verzicht auf die Bewilligungspflicht für Aussenantennen erfolgt aus pragmatischen Gründen. Schwergewichtig betrifft dies Satellitenempfangsantenne für Fernsehen, die mit Ausnahme in Schutzzonen ohnehin bewilligt werden müssen. Für Antennenanlagen Mobilfunk ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung ohnehin ein Bewilligungsverfahren erforderlich und braucht hier deshalb keine Erwähnung mehr.*

**Abs. 3:** *Das gerichtlich bestätigte Recht auf freie Information lässt keine Anschlusspflicht an eine Gemeinschaftsanlage mit beschränktem Senderangebot mehr zu. Der Absatz wird darum gestrichen.*

**Art. 43** Ergänzende Längen- und Abstandsbestimmungen

**Abs. 1:** *Verzicht: Die Gebäudelänge wird neu abschliessend in der Tabelle in Art. 8 geregelt. Eine maximale Gebäudelänge von 36 m für alle sonst nicht geregelten Fälle erscheint nicht mehr zeitgemäss, zumal sehr viele Ausnahmemöglichkeiten gegeben sind unter denen praktisch alle Nutzungen subsummiert werden können.*

**Abs. 4:** *Der Mehrlängenzuschlag ist abschliessend in Art. 38 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 7 und 8 BauG geregelt.*

**Art. 45** Sichtbare Untergeschosse

*Insbesondere in Hanglagen ist es möglich, auch in Untergeschossen zu wohnen und zu arbeiten. Mit den Zonenbestimmungen werden nur die Anzahl der **Voll**geschosse bestimmt. Dachgeschosse und Untergeschosse sind zusätzlich möglich. Damit Bauten in Hanglagen nicht zu massiv in Erscheinung treten können, darf nur ein Untergeschoss sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen und Garagen auf einer Breite von max. 6.0 m sowie Hauszugänge.*

**Art. 46** Terrainveränderungen und Stützmauern (vgl. auch Skizzen im Anhang)

*Im gesamten Gemeindegebiet sollen künftig einheitliche Regelungen für die Terraingestaltung gelten. Das neu gestaltete Terrain soll künftig vermehrt wieder das gewachsene Terrain berücksichtigen. Der neu geschaffene Artikel verlangt einen behutsamen Umgang mit dem gewachsenen Terrain:*

- *Das gestaltete Terrain darf den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen. Damit werden im ebenen Gelände das übermässige Anheben von Bauten und im geneigten Gelände hanguntypische Geländegestaltungen mit hohen Stützmauern verhindert.*
- *Hohe Stützmauern können insbesondere in Haglagen störend in Erscheinung treten. Ihre Höhe wird darum neu generell auf 2.0 m beschränkt, wobei grössere Höhen nur noch gestaffelt überwunden werden können. Dass aus grösserer Distanz nicht doch der Eindruck einer hohen Stützmauer entsteht, müssen die Stützmauern horizontal um ihre Höhe versetzt werden.*
- *Mauerartige Böschungen wie zum Beispiel Löffelsteinmauern und dergleichen werden neu den Stützmauern gleichgesetzt, da sie nicht als natürlich Geländegestaltung wirken.*
- *Abs. 6: Neu darf nur noch ein Untergeschoss sichtbar sein (vgl. Art. 46). Dazu muss eine entsprechende Terraingestaltung festgelegt werden, damit nicht mit minimalen Anschüttungen trotzdem der Eindruck eines zusätzlichen Untergeschosses entsteht.*
- *Abs. 7: Für vorbestandene Situationen und schwierige Terrainverhältnisse muss der Einwohnergemeinderat die Möglichkeit zur Ausnahme haben.*

**Art. 48** Dachgeschosse (vgl. auch Skizzen im Anhang)

*Bisher waren die Dachgeschosse masslich nur wenig bestimmt. Die Dachlandschaft kann insbesondere an den exponierten Hanglagen das Quartierbild wesentliche mitprägen. Der neue Artikel zu den Dachgeschossen regelt mit den wichtigsten Grundformen primär die architektonische Umsetzung der Dachgeschosse, nicht aber deren Nutzung, die mit der Geschossflächenziffer beschränkt wird. Wichtig ist, dass die Bestimmung erst dann zur Anwendung kommt, wenn die zonengemäss zulässige Anzahl Vollgeschosse erreicht ist:*

- *Nach wie vor ist nur ein Dachgeschoss zulässig. Dies ist insbesondere in Zonen ohne Höhenbeschränkung wichtig. Die zulässige Grösse richtet sich nach den kantonalen Vorgaben im Baugesetz.*
- *Attikageschosse werden neu in der Höhe beschränkt. Inkl. Bedeckung des Attikageschosses darf eine Höhe von 3.0 m nicht überschritten werden. Damit können Attikageschosse nur mit Flachdach oder flach geneigtem Dach erstellt werden.*
- *Attika und Pultdächer müssen neu nur einseitig zurückversetzt werden. In Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade, um die Häuser nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen. Es sind nur Flachdächer zulässig.*
- *Neu wird das schweizweit gebräuchliche Mass der Kniestockhöhe eingeführt.*
- *Um Dachflächen inklusive überdeckter Aussenbereiche nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen, wird die Dachfläche auf 80% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses beschränkt.*

#### **Art. 49** Terrassenhäuser

**Abs. 2:** *Präzisierung der Geschossigkeit: bei den zulässigen 4 sichtbaren Geschossen ist es unerheblich, ob diese Unter-, Voll-, Dach- oder Attikageschosse sind.*

**Abs. 5:** *Damit Siedlungen mit Terrassenhäusern nicht teppichartig den Hang belegen können, werden die Gebäudelängen spezifisch festgelegt:*

- *Die zonengemässe Gebäudelänge darf nur in Hangrichtung überschritten werden.*
- *Weitere Bauten sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und dürfen nicht sichtbar baulich verbunden sein.*
- *Parallel zum Hang gilt in Abweichung zu Art. 8 inklusive seitlicher Stützmauern eine Gebäudelänge von max. 20m*

**Abs. 6:** *Neu wird die Dachform von Terrassenhäusern beschränkt. Dies mit der Absicht, dass Terrassenhäuser als klare Baukörper in Erscheinung treten sollen. Sie dürfen nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 15° Neigung erstellt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.*

#### **Art. 50** Mindestmasse bei Mehrfamilienhäusern

*Gut erreichbare und genügend grosse Einstellräume für Velos und Kinderwagen sind ein wichtiges Qualitätsmerkmal einer Überbauung. Die bisherigen Bestimmungen werden darum präzisiert und ergänzt: Die Einstellräume sind im Ausmass gemäss VSS-Normalien sowie ohne Treppe zugänglich und in wettergeschützter Verbindung zum Treppenhaus zu erstellen. Der treppenfreie Zugang darf nicht ausschliesslich über eine allfällige Tiefgarage erfolgen.*

#### **Art. 51** Motorfahrzeug-Abstellplätze

*Die notwendige Anzahl Abstellplätze wird aufgrund der bisherigen Erfahrungen und der aktuellen Verhältnisse und Bedürfnisse ergänzt:*

- *Bei Wohnbauten wird die Mindestzahl an Abstellplätzen von 1.5 auf 2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung erhöht*
- *Bei Wohnbauten ab 4 Wohnungen sind 1.5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung und neu zusätzlich Abstellplätze für Besucher von mindestens 10% der realisierten Abstellflächen (Aufrundung auf die nächste ganze Zahl) zu realisieren.*
- *Auch bei Geschäftsbauten, Einkaufszentren, Büros sowie Kleingewerbe sind zusätzlich Abstellplätze für Besucher von mindestens 10% der realisierten Abstellflächen (Aufrundung auf die nächste ganze Zahl) zu realisieren.*
- *Die Abstellplätze für Besucher dürfen nicht zweckentfremdet werden. Sie sind dauernd zu betreiben und als solche zu beschriften.*

#### **Art. 53** Spielplätze und Freizeitanlagen

**Abs. 1:** *Präzisierung der Definition, wann Spielplätze und Freizeitanlagen realisiert werden müssen. Das bisherige Mindestmass von 20 % der Wohnfläche wird auf 15% reduziert. Die Praxis zeigt, dass 20 % auf kleineren Parzellen relativ schwierig zu erreichen sind. Der Kanton Luzern verlangt ebenfalls 15 %.*

**Abs. 2:** *Präzisierung einer unklaren Bestimmung: anstelle von «wetterunabhängig» wird neu «gedeckter Aussenraum» verlangt. Damit müssen nicht zwingend ein Pavillon oder abgeschlossene Spielräume realisiert werden.*

#### **Art. 56** Immissionsschutz

*Redaktionelle Zusammenführung von Abs. 1 und 2. Verschiedenen Emissionen sind in übergeordneten Gesetzen bereits geregelt.*

#### **Art. 57** Beanspruchung öffentlichen Grundes

**Abs. 4:** *Verzicht auf **Pflicht** zum Erlass eines Tarifs. Allfällige Gebühren müssten ohnehin im kommunalen Gebührenreglement geregelt werden.*

#### **Art. 58** Baubewilligung

*Die Kontrolle und Überarbeitung der Bestimmungen durch das Bauamt Sarnen ist noch ausstehend.*

**Abs. 5:** *Neu wird klargestellt, dass auch der Rückbau (Abbruch) von Gebäuden einer Baubewilligung bedarf.*

#### **Art. 59** Rückbaubewilligung bei geschlossener Überbauung

*Baulücken in ursprünglich geschlossener Überbauung können das Ortsbild stören. Darum wird die Rückbaubewilligung von Bauten bei geschlossener Überbauung neu erst erteilt, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für den Ersatzbau oder die Gestaltung des Freiraumes vorliegt. Ausnahmen können in besonderen Fällen getroffen werden.*

**Art. 60** Baukontrolle

**Abs. 3:** *Verzicht auf unpraktikable Frist von 3 Tagen für die Baukontrolle.*

**Art. 64** Übergangsbestimmungen

**Abs. 4:** *Da der Bonus bei Quartierplänen neu gestaffelt festgelegt wird, muss für die Rechtssicherheit bei vorbestandene Quartierplänen eine Übergangsregelung getroffen werden: Noch nicht realisierte Teile von Quartierplanungen, die zwischen dem .... und dem .... bewilligt wurden, dürfen nach den Bestimmungen des zum Zeitpunkt der Bewilligung des Quartierplanes geltenden Bau und Zonenreglement überbaut werden.*

**Abs. 6:** *Bei der Zusammenführung der 4 Bezirksreglemente wurden die Zonenpläne nicht angepasst. Dazu musste die nachfolgende Übergangsbestimmung geschaffen werden: Entstehen mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes Widersprüche zu Zonenplaninhalten, so gelten bis zur Anpassung des entsprechenden Zonenplanes die bisherigen Reglementsbestimmungen.*

*Da der Zonenplan nun ebenfalls vollständig überarbeitet wird, erübrigt sich diese Übergangsregelung.*

**7.2.2** Verzicht auf bisherigen Bestimmungen**Art 6** Etappierung der Bauzonen

*Mit der ursprünglichen Etappierung wurde die Geschwindigkeit der Entwicklung gelenkt. Mit einem Bundesgerichtsentscheid in den 80er-Jahren wurde dies verunmöglicht. Seither muss ein Areal der 1. Bauetappe zugeordnet werden, wenn die Groberschliessung vorhanden ist. Der Artikel hat darum keine praktische Bedeutung mehr.*

*Grössere noch unüberbaute oder neu eingezonte Areale werden im Zonenplan mit einer Quartierplanpflicht belegt. Damit ist die 2. Bedingung zur Umetappierung anderweitig bereits geregelt.*

**Art. 19** Campingzone

*Die Campingzone wurde bereits im Sommer 2008 durch eine umfassendere «Tourismus- und Erholungszone» ersetzt. Diese umfasst und regelt zusätzlich den Bereich des Lidos mit Badi (vgl. Teilzonenplan Lido vom Frühling 2008).*

**Art. 27** Übriges Gebiet

*Die Übrigen Gebiete werden als Bauerwartungsland verstanden. Rechtlich sind die Übrigen Gebiete jedoch der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) gleichgestellt. Die Bebauung dieser Gebiete würde jedenfalls aber eine Einzonung im ordentlichen Verfahren erfordern. Ein Anspruch auf Einzonung seitens der Grundeigentümerschaft besteht nicht. Es besteht insbesondere auch keine Pflicht, bei Einzonungen die Übrigen Gebiete*

*anderen Parzellen der Landwirtschaftszone vorzuziehen. Die Gemeinde ist grundsätzlich frei im Rahmen des ausgewiesenen Bedarfs und der raumplanerischen Abwägung die jeweils geeignetsten Areale einzuzonen.*

*Mit den Übrigen Gebieten wird im Zonenplan ein «strategisches Planungselement» eigentümerverbindlich festgelegt. Dies ist an sich nicht stufengerecht. Vielmehr gehören mögliche Siedlungserweiterungsgebiete in Richtpläne oder in Leitbilder/Strategien. Die Strategie der räumlichen Entwicklung bezeichnet darum auch die entsprechenden Gebiete, was angesichts der notwendigen Flexibilität bei der künftigen räumlichen Entwicklung stufengerecht ist.*

*Mit dem Verzicht auf die Übrigen Gebiet und der damit verbundenen folgerichtigen Umzonung in die Landwirtschaftszone werden künftig wieder alle Grundeigentümer ausserhalb der Bauzone gleich behandelt.*

*Diese Umzonungen können jedenfalls keine materielle Enteignung und Schadensersatzforderungen an die Gemeinde auslösen, da es sich nicht um eine Auszonung von der Bauzone in eine Nichtbauzone handelt.*

**Art. 34** Schutzzonen für Grund- und Quellwasserefassungen sowie für Grundwasserschutzareale

*Verzicht auf Artikel mit ohnehin nur orientierendem Charakter. Für die Schutzzonen gelten die separaten Schutzzonenreglemente.*

**Art. 55** Bauausführung

*Die bisherige Regelung zur Bauausführung ist heute weitgehend in übergeordneten Bestimmungen oder in Fachnormen enthalten. Diese können im Rahmen der Baubewilligung als Auflage festgeschrieben werden.*

**Art. 59** Ausnahmen

*Die Ausnahmen sind abschliessen im Baugesetz geregelt.*

## 8 Bezug zu den übergeordneten Planungen

### 8.1 Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Flugplatz Kägiswil nach Stand der Planung zur Umnutzung vorgesehen. Für Ortsplanung derzeit <b>nicht relevant</b> . In bestehenden Anflugschneisen werden keine Hindernisse geschaffen oder ermöglicht.
Schiene	Massnahmen wurden vom Bund noch nicht konkretisiert. Für Ortsplanung Sarnen <b>nicht relevant</b> .
Alptransit	<b>Nicht relevant</b> / nicht im Perimeter.
Strasse	Massnahmen wurden vom Bund noch nicht konkretisiert. A8 bis Sarnen gilt als «zu vertiefendes Gebiet». Für Ortsplanung Sarnen <b>nicht relevant</b> .
Übertragungsleitungen	Keine Anpassungen der Ortsplanung im Bereich der Leitungen, somit <b>keine Konflikte</b> .
Geologische Tiefenlager	In Sarnen sind keine Tiefenlager in Planung. Somit <b>keine Konflikte</b> .
Militär	Keine Anpassungen der Ortsplanung im Bereich der Militäranlagen (Sarnen Dorf, Glaubenberg), somit <b>keine Konflikte</b> .
Fruchfolgefleichen	<i>Pendent: Ergänzen gemäss Fruchtfolgeplan</i>
Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	In Sarnen sind keine nationalen Sportanlagen in Planung. Somit <b>keine Konflikte</b> .
Grundzüge der Raumordnung Schweiz	Die Ortsplanung Sarnen entspricht den Grundzügen der Raumordnung Schweiz. <b>Keine Konflikte</b> .

### 8.2 Ziele Gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

#### Grundsatz 1:

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

Siehe dazu den Kommentar zu den Planungsgrundsätzen Landschaft weiter unten.

***Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.***

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

***Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.***

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft wurden im Rahmen der Zukunftskonferenz Sarnen im November 2006 aufgenommen und flossen in die Strategie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Sarnen ein. Die Gemeinde orientiert sich bei der Ortsplanung an dieser Strategie.

***Grundsatz 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.***

Die Gemeinde Sarnen hat sich in der Strategie der räumlichen Entwicklung zum Ziel gesetzt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Entsprechende Ziele sind in den Grundsätzen 5 bis 10 (Kapitel Landschaft) zu finden.

***b) wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.***

Die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung und den Voraussetzungen für die Wirtschaft hat sich die Gemeinde Sarnen in ihrer Strategie der räumlichen Entwicklung im Kapitel «Siedlungsentwicklung» in den Grundsätzen 11 bis 19 (Wohnen) sowie 20, 21 und 23 (Wirtschaft) gegeben.

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

Die weitere Entwicklung Sarnens stärkt den Hauptort des Kantons Obwalden mit seinen zentralen Funktionen und trägt zur Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft im Raum Innerschweiz bei. Innerhalb der Gemeinde werden die Orte Sarnen, Kägiswil und Wilen in ihrer Entwicklung gestärkt, was für eine kommunal angemessene Dezentralisierung sorgt. Siedlungen an raumplanerisch suboptimalen Standorten und mit schlechter Verkehrsanbindung werden erhalten, neue Bauzonen aber nicht ausgeschieden.

**d) die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.**

Die Gemeinde Sarnen zont nur so viel Land neu ein, wie für die weitere erwünschte Entwicklung von Sarnen benötigt wird. Mehrere Parzellen (vgl. Kap. 7) wurden sogar wieder in die Landwirtschaftszone ausgezont. Der Verlust an Kulturlandflächen wurde damit so gering wie möglich gehalten.

Somit trägt Sarnen dem Grundsatz d Rechnung.

**e) die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.**

Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Ortsplanung Sarnen keine Hindernisse oder Einschränkungen.

### 8.3 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

**Grundsatz Landschaft a:**

***Der Landwirtschaft sind genügend Flächen geeigneten Kulturlandes zu erhalten.***

Die Gemeinde Sarnen zont nur so viel Land neu ein, wie für die weitere erwünschte Entwicklung von Sarnen benötigt wird. Mehrere Parzellen (vgl. Kap. 7) wurden sogar wieder in die Landwirtschaftszone ausgezont. Der Verlust an Kulturlandflächen wurde damit so gering wie möglich gehalten.

Dem Grundsatz wird damit Rechnung getragen.

**Grundsatz Landschaft b:**

***Siedlung, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen.***

Die weitere Siedlungsentwicklung in Sarnen ordnet sich in die Landschaft ein. Die Siedlungsgebiete Stockenmatt und Schwendi Kaltbad wird – auch mit Rücksicht auf diesen Grundsatz – bewusst auf eine Erweiterung der Bauzonen verzichtet.

Die Eingliederung der einzelnen Bauten und Anlagen ins Landschafts- und Ortsbild soll im Rahmen der Quartierplanungen und von Wettbewerben mit entsprechenden Massnahmen gewährleistet werden.

**Grundsatz Landschaft c:**

***See- und Flusssufer sind freizuhalten.***

Die See- und Flusssufer sollen wo möglich für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Dort, wo zusätzliche Bauzonen am Ufer des Sarnersees vorgesehen sind (Parkzone

Wilen), soll die Erreichbarkeit des Sees durch die Bevölkerung sichergestellt werden. Das Ufer des Sees selbst wird dort der Grünzone zugeteilt.

Daneben werden keine weiteren Bauzonen an See- und Flussufern ausgeschieden.

#### **Grundsatz Landschaft d:**

##### ***Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.***

Die weitere Siedlungsentwicklung in Sarnen ordnet sich in die Landschaft ein. In den Siedlungsgebieten Stockenmatt und Schwendi Kaltbad wird – auch mit Rücksicht auf diesen Grundsatz – bewusst auf eine Erweiterung der Bauzonen verzichtet.

#### **Grundsatz Landschaft e:**

##### ***Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.***

Für die vorliegende Ortsplanung wurde die Waldfeststellung überarbeitet und die Pläne der Bezirksgemeinden zusammengeführt. Die nötigen Abstände zwischen Bauzonen und Waldrändern werden eingehalten. Die Erhaltung und Pflege wird in der räumlichen Strategie Sarnens unterstrichen. Die Erholungsfunktion der Wälder wird mit dem Netz von Spazier-, Wander- und Radwegen unterstützt.

#### **Grundsatz Siedlung a:**

##### ***Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.***

Es werden nur dort neue Wohnzonen eingezont, wo eine Erschliessung mit öffentlichem Verkehr bereits besteht. Die Arbeitsplatzentwicklung wird im bestehenden Arbeitsgebiet im Talboden zwischen Sarnen und Kägiswil konzentriert.

Die Ansiedlung von Einkaufszentren in Arbeitsgebieten ist nicht gestattet (Art. 15 BZR)

#### **Grundsatz Siedlung b:**

##### ***Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen.***

Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt. Für die Neueinzonungen wurden Lärmgutachten erstellt (vgl. entsprechenden Bestandteil der Vorprüfungsvorlage).

**Grundsatz Siedlung c:*****Rad- und Fusswege sollen geschaffen und erhalten 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 Spazierrouten werden Ruhegelegenheiten realisiert.
- f) Die Gemeinde setzt sich für einen Uferweg Sarnen ein.

**Grundsatz Siedlung d:*****Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.***

Die Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen legt fest, dass Angebote von Waren des täglichen Bedarfs, die den Quartierbedarf übersteigen, nur noch im Hauptzentrum sowie in den Dorf- und Quartierzentren zulässig sind. Damit soll die Versorgung so nahe wie möglich zu den Arbeits- und Wohnschwerpunkten zu liegen kommen.

Neue, publikumsintensive Einrichtungen (Verkauf, Freizeit) müssen mit der vorhandenen und künftig möglichen Infrastruktur zu bewältigen sein und dürfen die angestrebte Entwicklung in den übrigen Gebieten nicht behindern. Im BZR der Gemeinde Sarnen werden diese Grundsätze durch die Art. 15 festgehalten.

**Grundsatz Siedlung e:*****Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.***

Die Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen regelt die Gestaltung und Vernetzung der öffentlichen Aussenräume und verweist auf ein zu erarbeitendes Grün- und Freiraumkonzept für das Siedlungsgebiet (16 b.). Die gestalterische Qualität der Siedlung generell soll durch Gesamtkonzepte, die im Konkurrenzverfahren erarbeitet werden, sichergestellt werden (Strategie 14 c.; Art. 38 BZR).

**Grundsatz ÖBA a:**

***Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichgewichte abzubauen.***

In Sarnen besteht aufgrund seiner Funktion als Kantonshauptort ein Bedarf an Gebieten für öffentliche Aufgaben. Bedarf, Grösse und Lage der Nutzungen werden in einem Detailkonzept zu Handen der Ortsplanung näher geprüft.

**Grundsatz ÖBA b:**

***Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.***

Dieser Grundsatz wird im Detailkonzept zu den Gebieten für öffentliche Aufgaben berücksichtigt und geregelt.

**Grundsatz ÖBA c:**

***Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden werden.***

Gemäss der Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen (Kap. 3) soll Sarnen bei öffentlichen Projekten eine Vorbildfunktion einnehmen und so innovative und gleichzeitig umweltschonende Konzepte fördern. Der sparsame Umgang mit Landschaftsreserven, Wasser und Energie wird gefördert. Für Neubauten, die den Minergie- oder einen vergleichbaren Standard erfüllen, wird ein Geschossflächenbonus vergeben (Art. 6 BZR). Die Einschränkungen von Verkaufs- und Freizeiteinrichtungen in Industriegebieten sollen unnötige und lange Autofahrten reduzieren (Art. 15 BZR).

## **8.4 Planungsgrundsatz gemäss Art. 15 RPG Bauzonen**

**Grundsatz a:**

***Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist.***

Die zur Einzonung vorgesehenen Flächen liegen am Siedlungsrand oder innerhalb der bestehenden Siedlungen. Der Grundsatz ist damit erfüllt.

**Grundsatz b:**

***Bauzonen umfassen Land, das voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.***

Im Frühjahr 2007 erstellte die Gemeinde Sarnen auf eigene Initiative einen Bau- landkataster. Sämtliche Besitzer von Grundstücken, welche eingezont, aber noch

nicht bebaut sind, wurden mittels einer Umfrage zur Verfügbarkeit der jeweiligen Parzellen in den nächsten 15 Jahren befragt. Der Baulandkataster kann auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. Zu den Konditionen der Verfügbarkeit (Preis, etc.) wurden keine Daten erhoben.

## **8.5 Richtplan Kanton Obwalden**

Die Grundsätze des kantonalen Richtplans wurden bei der Erarbeitung der Ortsplanung berücksichtigt. Im Folgenden sollen die wichtigsten Berührungspunkte zwischen dem Kantonalen Richtplan und der Ortsplanung Sarnen aufgezeigt werden.

### **8.5.1 Leitideen für den Kantonalen Richtplan**

#### ***Leitidee Siedlungsentwicklung***

##### **Wohnen:**

##### **a) Plus 350 Einwohner im Jahr bis 2020**

Die Gemeinde Sarnen möchte einen wesentlichen Teil des angestrebten Bevölkerungswachstums im Kanton Obwalden aufnehmen. Die vorgesehenen Einzonungen werden diesem Anspruch gerecht.

##### **b) Zuzug von guten Steuerzahlern**

Die Förderung von gehobenem Wohnen in Sarnen ist explizit vorgesehen. Dazu soll hochwertiges Land mit Südexposition und Seesicht in zwei «Parkzonen» in Wilen und Spis eingezont werden. Die Parkzonen sind flexibel parzellierbar, je nach Ansprüchen der zukünftigen Grundeigentümer an die Grundstückgrösse. Eine Mindestgrösse der Parzellen wird definiert, damit der lockere, parkartige Charakter der Zone gewährleistet bleibt.

##### **Wirtschaft: Clusterbildung in wertschöpfungsstarken Branchen**

Die Regelung der Arbeitsgebiete ist zurzeit pendent. Sie wird im Rahmen des «Entwicklungskonzepts Wohnen / Arbeiten Sarnen Ost» geregelt (vgl. Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen 20bis). Entsprechende Ergänzungen werden an dieser Stelle vorgenommen, sobald die Grundlagen vorliegen.

##### **Verkehr:**

##### **a) Optimale Vernetzung mit Innerschweizer Zentren und**

##### **b) Gute Anbindung an die Zentren Zug und Zürich**

Die Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen sieht vor, die Attraktivität der Zentralbahn weiter zu steigern und den Takt zu verdichten. Sarnen will sich für attraktive

Verbindungen nach Luzern einsetzen (24a.). Es werden Optionen für weitere Haltestellen im Seefeld und in Kägiswil erhalten.

Sarnen ist mit den Anschlüssen an die A8 für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erreichbar. Es gilt, die Leistungsfähigkeit der A8 langfristig zu erhalten (24b.). Der Raum für den direkten A8-Anschluss Kägiswil wird planerisch gesichert (27c.).

### **Finanzen: Gesunder Finanzhaushalt**

Ist nicht relevant im Rahmen der Ortsplanung.

### ***Leitidee Landschaftsentwicklung***

Die Ortsplanung Sarnen wird nach Vorliegen des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) des Kantons Obwalden den Teilbereich Landschaft ergänzt.

### ***Leitidee Verkehrsentwicklung***

Der Verkehrs- und Erschliessungsplan ist zurzeit in Erarbeitung. Entsprechende Ergänzungen werden an dieser Stelle vorgenommen, sobald die Grundlagen vorliegen (vgl. Kap. 2.5).

### ***Leitidee Öffentliche Bauten und Tourismus***

Die Hauptaufgabe der Leitidee Tourismus ist die weitere Entwicklung der bestehenden Ausgangspunkte im Sarneraatal zu den Schwerpunkten Titlis und Melchsee-Frutt sein. Der Bahnhof Sarnen bietet bereits heute attraktive Umsteigebeziehungen.

### **Schutzplanungen: Schutzmassnahmen für Mensch, Tier und Vegetation sollen weitergeführt und weiterentwickelt werden.**

Sarnen verfügt über eine flächendeckende Gefahrenkarte, die für die Ortsplanung berücksichtigt wurde und im Zonenplan Siedlung überlagernd zu den Bauzonen dargestellt werden (vgl. Kap. 6.1.6). Im Bau- und Zonenreglement wurden für die Gefahrenzonen die Bestimmungen des Kantons Obwalden übernommen (vgl. BZR Art. 28, Kap. 7.2.1)

### **Raumordnungskonzept**

Das Raumordnungskonzept des Kantons Obwalden bildet in erster Linie eine Grundlage für den Kantonalen Richtplan. Es war nicht Grundlage für die Teilrevision der Ortsplanung Sarnen.

## 8.5.2 Aufträge aus dem Kantonalen Richtplan an die Ortsplanung Sarnen

### Regionale Entwicklungsschwerpunkte:

***RPT 3: Der Kanton unterstützt die Entwicklung des unteren Sarneraals um das Regionalzentrum Sarnen zur Wohn- und bevorzugten Wirtschaftsregion mit Agglomerationscharakter.***

Die Mehrheit der Einzonungen werden im Bereich Sarnen Dorf vorgenommen. Damit wird das Zentrum Sarnen weiter gestärkt. Mit den Ein- und Umzonungen wird dafür gesorgt, dass die Nachfrage nach Bauland für Wohnen und Arbeiten in den verschiedenen Nachfragesegmenten in Zukunft befriedigt werden kann. Sarnen will den Dorfkern mit den in der Strategie der räumlichen Entwicklung angesprochenen Massnahmen weiter attraktivieren.

Für die Wirtschaft wird das Entwicklungskonzept Wohnen und Arbeiten Sarnen Ost den benötigten Raum schaffen.

### Ausscheidung von Siedlungsgebieten:

***RPT 7: Die Gemeinden stimmen ihre Baulandkapazitäten im Zonenplan auf die Zielgrössen des Richtplans bezüglich der Einwohnerzahlen (Stand 2020) ab und prüfen vor der Ausscheidung entsprechender Flächen ihren finanziellen Aufwand für die damit verbundene Erweiterung der öffentlichen Infrastruktur.***

Die Baulandkapazitäten werden auf die Zielgrössen des kantonalen Richtplans abgestimmt (vgl. detailliertes Fassungsvermögen, Kap. 5.2). Die Neueinzonungen werden im Innern oder am Rand der Siedlung gemacht, womit die Kosten für die Erschliessungsinfrastruktur tief gehalten werden können.

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

Die Verfügbarkeit der unüberbauten Bauzonen gemäss gültigem Zonenplan wird in Kap. 5.1 aufgezeigt. Die Erhebungen aus dem Jahr 2007 zeigen, dass nur rund ein Drittel des Wohnbaulandes verfügbar ist.

Bei Einzonungen, die im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision vorgenommen werden, wird die Verfügbarkeit der Flächen durch Kaufrechtsverträge bzw. Grundeigentümerverträge gewährleistet.

***RPT 9: Der Kanton bezeichnet zur Umsetzung des Strategieziels «Qualitatives Wachstum» die «Schwerpunkte mit hoher Wohnqualität»***

Das Strategieziel wird durch die neu geschaffenen Parkzonen in Wilen und Spis umgesetzt (vgl. Kap. 6.1.5).

***RPT 10: Die Gemeinden prüfen auf Grund einer ausformulierten Entwicklungsstrategie Bedarf und Eignung, bevor sie neue Arbeitsplatzgebiete ausscheiden.***

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Wohnen und Arbeiten Sarnen Ost werden Bedarf und Eignung der Arbeitsplatzgebiete Sarnen Ost im Detail abgeklärt. Für die aktuelle Ortsplanungsrevision werden nur wenige Gewerbebezonen eingezont.

In Sarnen als Wirtschaftsentwicklungsgebiet von kantonaler Bedeutung (RPT 14) ist das Bedürfnis für freie Arbeitsplatzgebiete gegeben.

**Kommunale Leitbilder:**

***RPT 12: Die Gemeinden legen vor der Revision der Ortsplanung ihre Entwicklungsvorstellungen in einem kommunalen Leitbild fest [...].***

Die Gemeinde Sarnen erarbeitete im Jahr 2005 ein «Leitbild der Gemeinde Sarnen» (vgl. Kap. 3.2 dieses Berichts). Im Jahr November 2006 wurde zudem die «Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen» verabschiedet (vgl. Kap. 3.3 dieses Berichts).

**Schutzinstrumente:**

***RPT 19/20: Bund, Kantone und Gemeinden nehmen bei ihren Planungen Rücksicht auf die Ausstrahlung und Wirkung von Kulturobjekten, auf die schützenswerten Ortsbilder und ihre Umgebung, auf historische Verkehrswege sowie auf archäologische Fundstellen. [...]***

Sarnen erhob im Frühling 2008 die entsprechenden Objekte. Es ist vorgesehen, bis zum Jahr 2012 in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege ein «Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Sarnen» zu erarbeiten.

**Baukultur:**

***RPT 25: Kanton und Gemeinden sorgen dafür, dass öffentliche Bauten bezüglich Gestaltung und Ökologie Vorbildscharakter haben.***

Die Strategie der räumlichen Entwicklung hält in Art. 17b fest: «Sarnen nimmt seine Verantwortung bei der Gestaltung der öffentlichen Aussenräume aktiv wahr und geht beispielhaft voran. In Koordination mit der Chance Seefeld werden diese Räume auf der Grundlage eines Grün- und Freiraumkonzeptes für das Siedlungsgebiet zu wichtigen Begegnungs- und Aufenthaltsorten weiter entwickelt. Sie prägen das Ortsbild.»

**Talboden:**

***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.» Der Zonenplan Landschaft wird im Anschluss an die vorliegende Teilrevision Ortsplanung erarbeitet.

**Seenlandschaft:**

***RPT 39: Der Kanton erstellt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden ein übergreifendes Nutzungs- und Freiraumkonzept für die Seenlandschaft.***

Für das Seefeld wurde im Jahr 2007 ein Richtplan erarbeitet. Zur weiteren Förderung der Erlebnis- bzw. Naherholungsräume im Bereich des Seeufers (zukünftiger Seeuferweg), des Erholungsraums Seefeld sowie der Strandbäder Wilen und Sarnen soll ein Tourismuskonzept erarbeitet werden (vgl. Strategie der räumlichen Entwicklung, Art. 7c).

**Naturschutz:**

***RPT 53: Die Gemeinden sichern in ihrer Ortsplanung die Naturschutzgebiete und –objekte von lokaler Bedeutung.***

Die Naturschutzobjekte in Sarnen werden vor der öffentlichen Auflage ergänzt.

**Verkehrspolitik:**

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

Siehe dazu Kap. 2.5 «Verkehrs- und Erschliessungsplanung».

**Gewässer:**

***RPT 97: Die Gemeinden bezeichnen in Zusammenarbeit mit dem Kanton die Gewässerräume die zur Sicherung eines möglichst ungehinderten Hochwasserabflusses nötig sind und die sich aus den Anforderungen an die Gewässerökologie ergeben. Die Gemeinden regeln die Nutzung dieser Räume in den Baureglementen und Zonenplänen, der Kanton stellt die rechtlichen Grundlagen.***

In der Regel werden Bäche mit einer Grünzone geschützt. Die bisherigen Grünzonen wurden grösstenteils übernommen. Allfällige spätere überlagerte Zonen nach Vorgaben des Kantons werden zu gegebener Zeit eingeführt.

#### **Lärmschutz:**

***RPT 99: Die Gemeinden überprüfen die Lärmbelastung, die von Gemeindestrassen und lärmintensiven Betrieben ausgeht und stellen sie in Beziehung zu den für rechtskräftige Nutzungszonen gültigen Regelungen. Bei Konflikten ergreifen sie vorab Massnahmen zur Eindämmung des Lärms an der Quelle.***

Im Bau- und Zonenereglement, Art. 56 «Immissionsschutz» werden entsprechende Bedingungen formuliert. Für die Neueinzonungen im Zusammenhang mit der aktuellen Teilrevision der Ortsplanung wurde ein Lärmgutachten erstellt (Beilage folgt bis zur öffentlichen Auflage).

#### **Bodenbelastung:**

***RPT 100: Den Gemeinden dient der Kataster der belasteten Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte bei der Ausscheidung kommunaler Nutzungszonen.***

Der Kataster wurde bei der Ausscheidung der Nutzungszonen berücksichtigt.