Einwohnergemeinde
Fachbereich Bau/Raumentwicklung

Rütistrasse 8
Postfach 1263
6061 Sarnen
www.sarnen.ch

Umzonung Werkareal Holzbautechnik Burch
Planungsbericht

Entwurf zur Mitwirkung und Vorprüfung

Impressum:

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

Änderungsindex:	01.12.2022	Entwurf für die Strategische Planungskommission
	30.05.2023	Entwurf für die Mitwirkung und Vorprüfung

Inhalt

1 Anlass und Ausgangslage 4
2 Überblick Planungsinstrumente 6
3 Änderung Zonenplan 7
4 Änderungen der Baulinien 8
5 Änderung Quartierplan 8
6 Auswirkungen der Änderungen 8
7 Verfahrensablauf 9
7.1 Übersicht und Koordination 9
7.2 Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung 9
7.3 Mitwirkung 9
7.4 Öffentliche Auflage 9
8 Nachweis über die Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Gesetze 9
8.1 Berücksichtigung der Anliegen des Bundes 9
8.2 Abstimmung mit kantonaler Richtplanung 9
8.3 Abstimmung mit übergeordneten kommunalen Instrumenten 10
8.4 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung 12
8.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts 14
9 Fazit 15

1 Anlass und Ausgangslage

Die Holzbautechnik Burch möchte am Standort an der Brünigstrasse in Bitzighofen den Betrieb ausbauen und die Betriebsabläufe optimieren. Die Produktionsstätten liegen heute in der Gewerbezone GZ1. Die Büros des Betriebs sind im Gebäude auf der Parzelle Nr. 1919 untergebracht. In dem Gebäude befindet sich auch die Wohnung des Betriebsleiters. Der Parzellenteil mit dem Gebäude liegt in der dreigeschossigen Wohnzone.

Mit einer Anpassung der Nutzungsplanung sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf der gesamten Parzelle Nr. 1919 Gebäude und Anlagen für herstellende Arbeitsnutzungen bewilligt werden können.

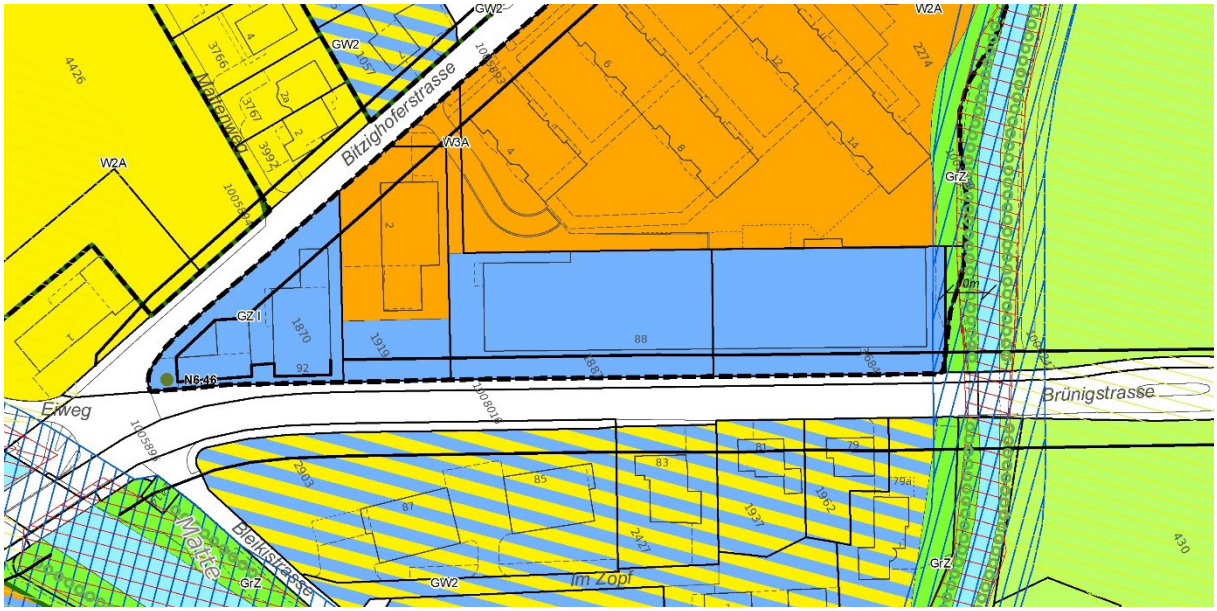

Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Darstellung WebGIS Nutzungsplan

Das Betriebsgelände wurde in der Vergangenheit etappiert ausgebaut, sowohl nach Norden als auch nach Süden.

Situation an der Brünigstrasse im Jahr 2011, kurz vor Abbruch des Wohngebäudes in der Bildmitte

Luftbild 2004

Ansicht auf das Betriebsgelände, Aufnahmejahr 2013

Luftbild 2016

Die Parzellen des Betriebsareals sind Bestandteil des Quartierplans Häfeli. Dieser wurde für die Erweiterung der Halle 2010 letztmals angepasst. Dabei wurde gegenüber dem Bitzighoferbach eine Baulinie definiert. Eine Quartierplanpflicht besteht nicht.

Abbildung 2: Ausschnitt Quartierplan 2010

2 Überblick Planungsinstrumente

Die beabsichtigte Umzonung erfolgt koordiniert mit der notwendigen Quartierplanänderung. Im Quartierplan, der synchronisiert mit der Zonenplanänderung behandelt wird, wird die Erweiterung des Werkareals aufgezeigt.

Neben der Umzonung soll für den gewünschten Ausbau eine weitere Zonenplanänderung vorgenommen werden. Die bestehenden Baulinien entlang der Bitzighoferstrasse und der Brünigstrasse schränken die Bebauung heute ein. Deren Anpassung kann nicht über den Quartierplan erfolgen, da sie im Nutzungsplanverfahren 2001 festgelegt wurden. Die Anpassung der Baulinien wird in einem separaten Planungsbericht behandelt. Die Änderung der Baulinien wurde bereits vorgezogen zur Mitwirkung aufgelegt. Die öffentliche Auflage erfolgt dann mit allen Planungsinstrumenten gleichzeitig.

Die folgende Darstellung zeigt den zeitlichen Ablauf und die Koordination der Planungsinstrument.

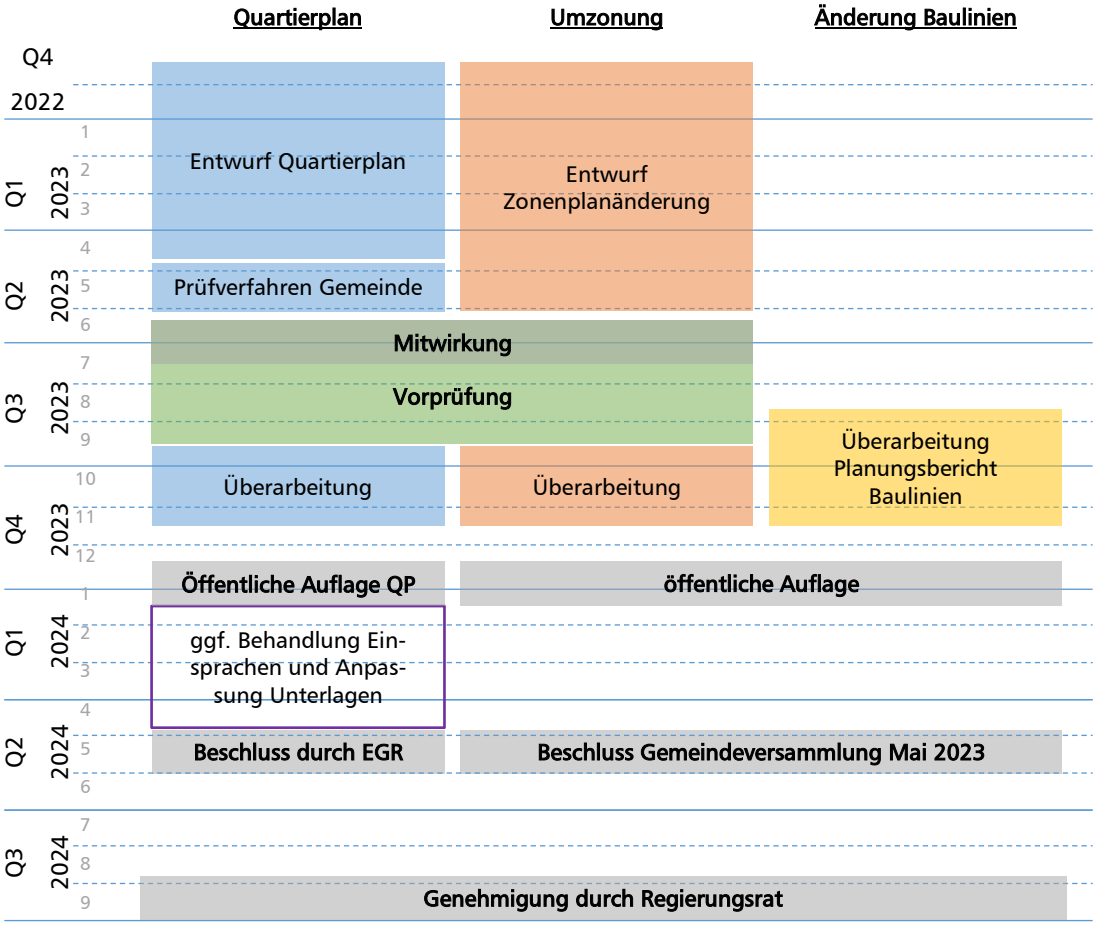

Abbildung 3: Fahrplan von Zonenplanänderung, Überarbeitung Baulinien und Quartierplanänderung im besten Fall

3 Änderung Zonenplan

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1919 wird von der dreigeschossigen Wohnzone in die Gewerbezone GZ I umgezont.

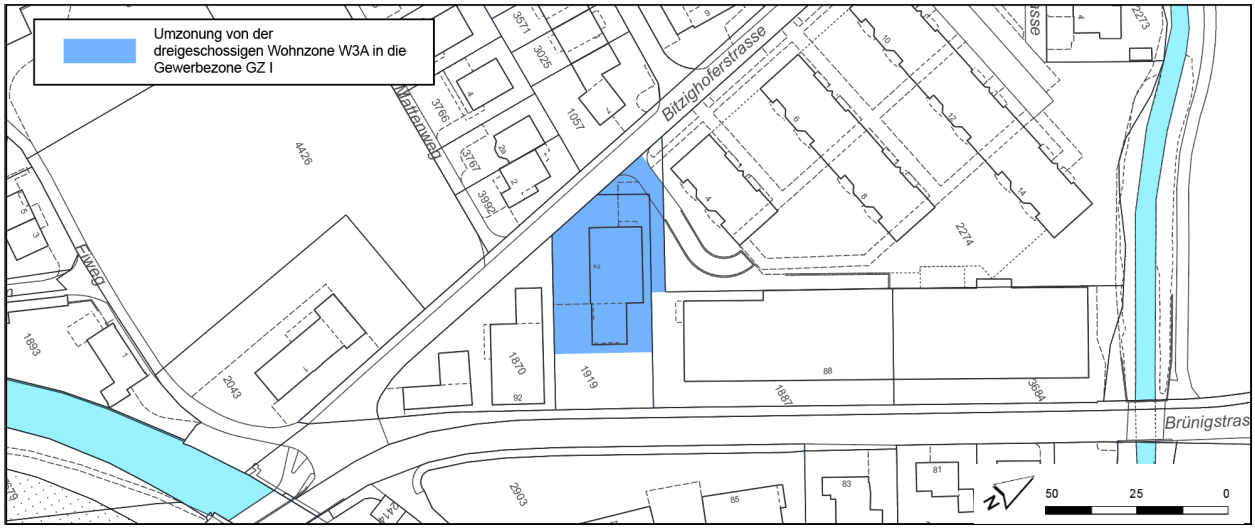

Abbildung 4: Darstellung der geänderten Fläche

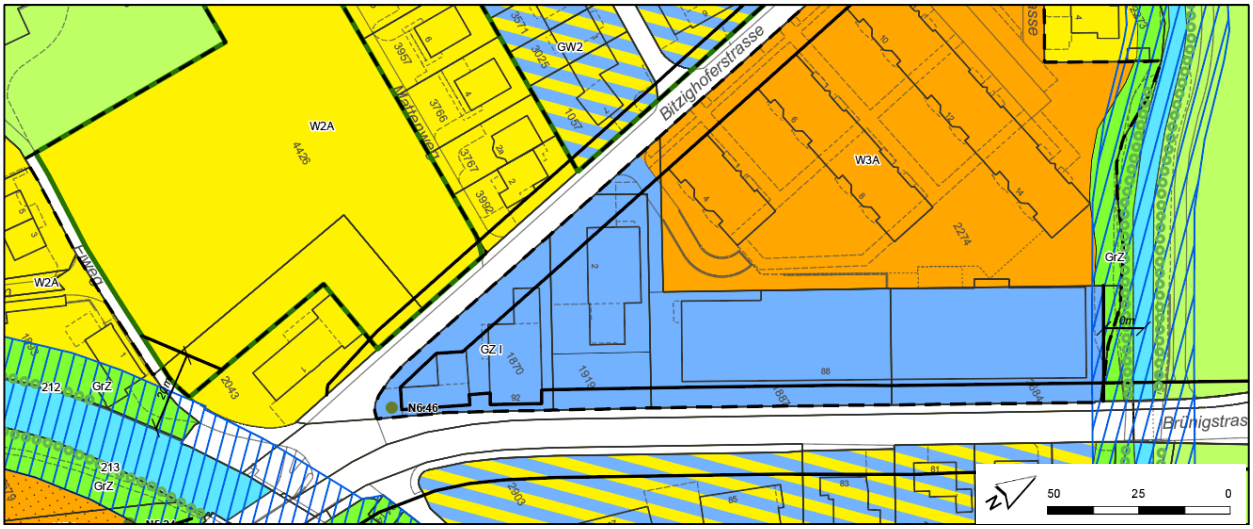

Abbildung 5: Neuer Zustand des Zonenplans nach der Umzonung

Die Umzonung betrifft eine Fläche von rund 1085 m².

In der Gewerbezone I gilt:

- eine Firsthöhe von max. 15.0 m,
- eine Gebäudehöhe von max. 12.0 m,
- die Empfindlichkeitsstufe III.

Die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen, fest (Art. 16 Abs. 3 BZR).

4 Änderungen der Baulinien

Die Änderung der Baulinien an Brünigstrasse und Bitzighoferstrasse dienen dazu, die Bebaubarkeit des Werkareals zu verbessern. Die bestehenden Baulinien werden neu gerade geführt und folgen nicht mehr den Fassaden der Gebäude.

Die Änderungen werden in einem eigenen Planungsbericht detailliert beschrieben.

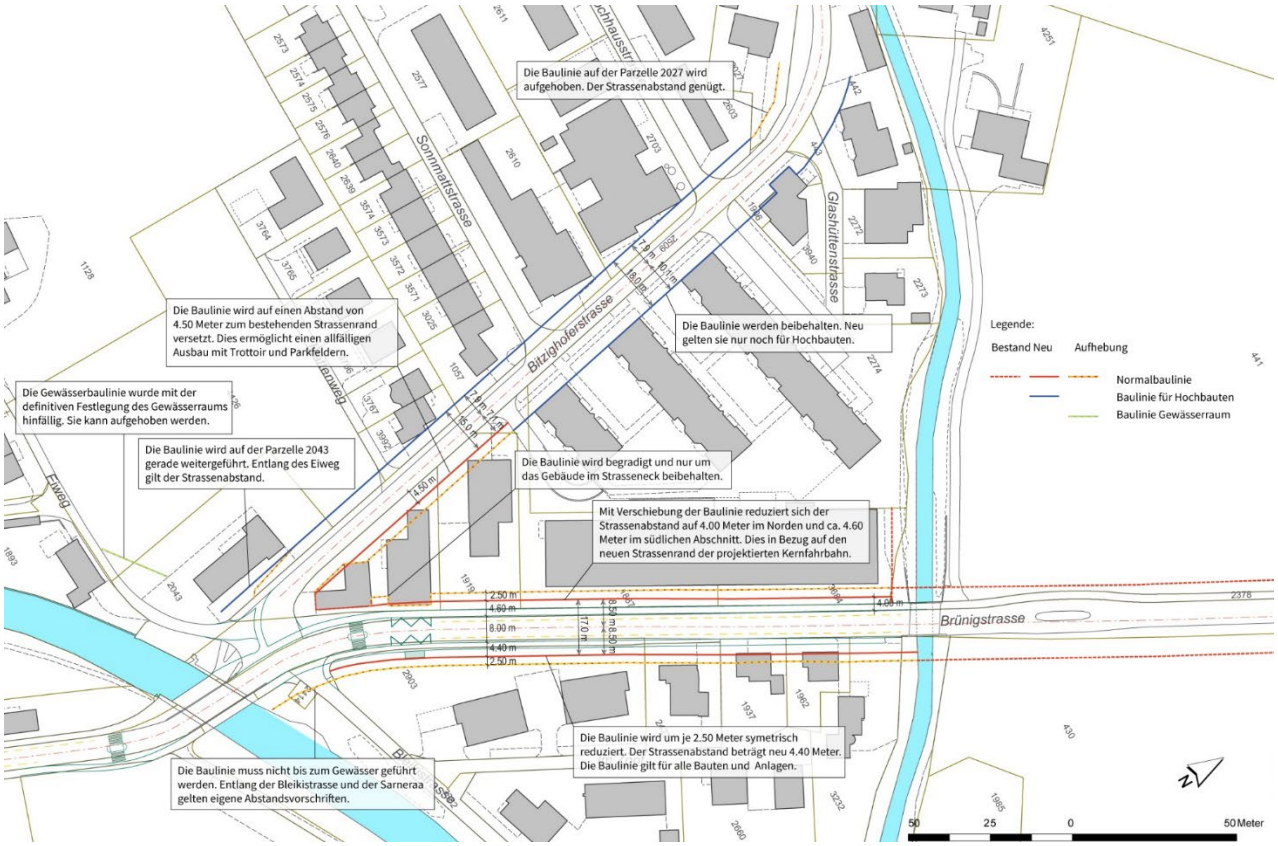

Abbildung 6: Änderung der Baulinien in der Situation

5 Änderung Quartierplan

Der Quartierplan von 2010 wird über den Perimeter des Werkareals überarbeitet bzw. für diesen Bereich wird ein neuer Quartierplan erstellt. Der Quartierplan von 1996 sowie der Quartierplan von 2010 wurden durch den Regierungsrat genehmigt. Die Quartierplanänderung wird daher auch durch den Gemeinderat beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt.

6 Auswirkungen der Änderungen

Die Umzonung ermöglicht die Weiterentwicklung des Werkareals mit Produktionsflächen. Gegenüber der W3A liegt die zulässige Firsthöhe um 1.0 m höher.

Das heutige Werkareal der Holzbautechnik Burch wird einer einheitlichen Zone zugeordnet. Die Einschränkungen der Wohnzone für die Entwicklung können mit der Umzonung aufgelöst werden.

7 Verfahrensablauf

7.1 Übersicht und Koordination

Der Ablauf der Zonenplanänderungen wird mit der Behandlung des Quartierplans koordiniert. Die Planungsinstrumente werden gleichzeitig vorgeprüft und zusammen der Bevölkerung zur Mitwirkung wie auch zur öffentlichen Auflage unterbreitet.

7.2 Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung

…nach erfolgter Vorprüfung durch den Kanton wird hier dargelegt, wie die Hinweise und Vorbehalte berücksichtigt wurden.

7.3 Mitwirkung

…die Eingaben zur Mitwirkung werden zusammengefasst und thematisch beantwortet. Dazu wird ein separater Mitwirkungsbericht verfasst. Hier wird aufgezeigt, was aufgrund der Mitwirkung geändert wurde.

7.4 Öffentliche Auflage

…gehen während der öffentlichen Auflage Einsprachen ein wird dies im Planungsbericht dokumentiert.

8 Nachweis über die Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Gesetze

8.1 Berücksichtigung der Anliegen des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes sind mit der Zonenplanänderung nicht betroffen.

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht relevant.
Schiene	Nicht relevant.
Alptransit	Nicht relevant.
Strasse	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen	Keine Leitungen tangiert.
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant.
Militär	Keine militärischen Anlagen tangiert.
Fruchtfolgeflächen	Keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

8.2 Abstimmung mit kantonaler Richtplanung

Das Werkareal liegt nicht im Entwicklungsschwerpunkts für die Wirtschaft (ESP Sarnen Nord). Es handelt sich um ein kommunales Arbeitsgebiet, das nur durch eine Firma genutzt wird.

Die mit der Umzonung beabsichtigte Umstrukturierung zur Ausschöpfung der Nutzungspotenziale entsprechen den Zielsetzungen C4.4-1 des kantonalen Richtplans. Da es sich vorliegend um eine Umzonung und nicht um eine Erweiterung mit einer Einzonung handelt, sind die Handlungsanweisungen aus C4.4-2 nur bedingt wegleitend. Wie gefordert, erfolgt die Erweiterung des Arbeitsgebiets

mit dem Quartierplan projektbezogen und es werden dort die Erschliessung und die Bebauung aufgezeigt.

8.3 Abstimmung mit übergeordneten kommunalen Instrumenten

Als übergeordnete Planungsgrundlagen für die Entwicklung der Gemeinde sind zu berücksichtigen:

- Leitbild der Gemeinde Sarnen vom 05.04.2017
- Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen vom 20.11.2006, revidiert Juni 2014
- Kommunaler Verkehrsrichtplan 2012
- Räumliches Entwicklungskonzept REK Sarnen, Entwurf vom Mai 2023

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision erarbeitet die Gemeinde ein Raumentwicklungskonzept. Damit wird der Forderung des Kantons, einen Masterplan Siedlung und Verkehr zu erarbeiten, nachgekommen. Das Raumentwicklungskonzept wird die Strategie der räumlichen Entwicklung ersetzten. Sobald das Raumentwicklungskonzept für die Mitwirkung publiziert wurde, kann an dieser Stelle darauf Bezug genommen werden.

Das Leitbild macht generelle Aussagen zu Zielen und Stossrichtungen der Gemeindepolitik. Die Strategie definiert verschiedene Handlungsschritte in der Entwicklung und verortet Massnahmen in Karten. Die Aussagen und Stossrichtungen überschneiden sich in wesentlichen Bereichen.

8.3.1 Leitbild der Gemeinde (2017)

Nr.	*Themen*	*Bedeutung für die Gebietsentwicklung*
4	Arbeiten	Die Umzonung ermöglicht es einer lokalen Firma weiterhin erfolgreich am Markt teilnehmen zu können. Der Holzbau wird auch in Zukunft stark gefragt sein und effiziente Abläufe sowie attraktive Bedingungen für Arbeitnehmende sind wichtige Voraussetzungen, die mit der Umzonung ermöglicht werden können. Arbeitsplätze können langfristig gesichert werden.

8.3.2 Strategie der räumlichen Entwicklung

Nr.	*Strategieziel*	*Bedeutung für die Gebietsentwicklung*
18	Quartierspezifische Entwicklung	Die Arbeitsnutzung in Bitzighofen wird erhalten. Die Erweiterung wird mit einem Quartierplan gesteuert.
19	Arbeitsgebiete	Es werden die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung bestehender Betriebe geschaffen. Die gute Erreichbarkeit über Kantonsstrassen führt nicht zur Zementierung unhaltbarer Zustände. Die Verkehrskapazitäten sind vorhanden.

8.3.3 Kommunaler Verkehrsrichtplan

Der kommunale Verkehrsrichtplan weist betreffend Fuss- und Veloverkehr die Ausgangslage auf. Auf bekannte Schwachstellen wird nicht hingewiesen. Zum Knoten Bitzighoferstrasse ist im Richtplan eine Massnahme formuliert. Die sicherere Knotengestaltung sowie eine Verbesserung der Sicherheit für Velofahrende sind mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept für die siedlungsverträgliche Umgestaltung der Brünigstrasse in Sarnen berücksichtigt worden.

Die Velofahrenden in Richtung Sarnen Zentrum können heute bis zur Kreuzung Bitzighoferstrasse das Trottoir benutzen. Dies birgt erhebliche Konflikte mit dem Werkverkehr. Mit der heutigen Lage der Bushaltestelle werden Nutzende aus dem Quartier Bitzighofen auf dem kürzesten Weg durch

das Werkareal geführt. Auch dies birgt zum heutigen Zeitpunkt erhebliche Gefahren für Zufussgehende.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Brünigstrasse, November 2022

Die Umsetzung der gezeigten Massnahmen gemäss BGK Brünigstrasse kann gemäss Bauprogramm Kantonsstrassen erst nach 2028 erwartet werden. Noch nicht bestimmt ist, ob zu diesem Zeitpunkt auch die Brücke erneuert und verbreitert werden kann.

8.3.4 Räumliches Entwicklungskonzept

Das REK Sarnen liegt vom 26. Mai bis 26. Juni 2023 zur Mitwirkung auf. Es zeigt die heutige Nutzung als Bestand auf. Das Gebiet ist als Standort für Produktion und produktionsbezogene Dienstleistungen gekennzeichnet. Weiter werden die raumbildenden Fassaden als Eigenart des Strassenabschnitts hervorgehoben.

Die Gestaltung des Ortseingangs und die Aufwertung der Brünigstrasse im Siedlungsgebiet mit Bäumen sind Aussagen im REK Sarnen, die teilweise einen Bezug zum Planungsvorhaben aufweisen.

Abbildung 8: Ausschnitt Syntheseplan Sarnen Nord, REK Sarnen, Entwurf Mai 2023

8.4 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2016) werden wie folgt berücksichtigt:

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

Ziel 1: Art. 1 Abs. 1	Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird.
	Die Zonenplanänderung unterstützt und fördert die haushälterische Nutzung des Bodens.
	Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.
	Die Zonenplanänderung widerspricht keiner übergeordneten Planung.
	Bund, Kantone und Gemeinde achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.
	Ein Widerspruch ist nicht ersichtlich. Die Zonenplanänderung wird durch die Grundeigentümer beantragt und durch die Gemeinde unterstützt. Weitere Bedürfnisse der Bevölkerung können im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingebracht werden.
Ziel 2: Art. 1 Abs. 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 Umzonung und die Ermöglichung eines Ausbaus des Betriebs gefährden die natürlichen Lebensgrundlagen nicht.
	a^{bis}) die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
	Die Zonenplanänderung unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen. Die Wohnqualität der Umgebung ist vorab mit betrieblichen Massnahmen (Lärmschutz, Arbeitszeiten) sicherzustellen. Ein moderater Mehrverkehr und Einschränkungen der freien Sicht durch zonenkonforme Gebäude sind in Kauf zu nehmen. Details dazu sind im Quartierplan aufzuzeigen.
	b) kompakte Siedlungen zu schaffen;
	Das Ziel wird mit der Umzonung unterstützt.
	b^{bis}) die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;
	Das Ziel wird mit der Umzonung beabsichtigt.
	c) das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
	Nicht relevant.
	d) die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;
	Nicht relevant.
	e) die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Nicht relevant.

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

Grundsatz Landschaft: Art. 3 Abs. 2	Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen a) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;
	Die Zonenplanänderung führt nicht zu einem Verlust an Kulturland.
	b) Siedlung, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einordnen;
	Mit dem Quartierplan werden Vorgaben zur Gewährleistung der Einordnung von Bauten und Anlagen gemacht.
	c) See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
	Es sind keine See- und Flussufer betroffen.
	d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
	Es sind keine naturnahmen Landschaften und Erholungsräume betroffen.
	e) die Wälder ihre Funktion erfüllen können.
	Es ist kein Wald betroffen.
Grundsatz Siedlung Art. 3 Abs. 3	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 Umzonung führt zu einer klareren Trennung bzw. zu einer zweckmässigeren Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten.
	a^{bis}) Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
	Die Zielsetzung kann mit der Umzonung erreicht werden.
	b) Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
	Der Nachweis ist im Rahmen des Quartierplans zu erbringen, wo Erschliessung und Betriebsabläufe aufgezeigt werden und ersichtlich sind.
	c) Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
	Gemäss Quartierplan ist entlang der Bitzighoferstrasse die Fortführung des Trottoir vorgesehen.
	d) günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
	Ein lokaler Betrieb mit wertvollem handwerklich und technologischem Können wird in Sarnen erhalten.
	e) Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.
	Das Werkareal weist heute keine Grünflächen und Bäume auf. Eine minimale Bepflanzung ist mit dem Quartierplan aufzuzeigen.

8.4.3 Planungsgrundsätze gemäss Art. 15 RPG Bauzonen

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

Die Umzonung wird den Bedarf nicht massgeblich beeinflussen.

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.

Für die Zonenplanänderung nicht relevant, da es sich um eine Umzonung handelt.

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

Nicht relevant da keine Neueinzonung.

8.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts

8.5.1 Luft und Lärm

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Rahmen des Quartierplans zu belegen. Allfällige Massnahmen zur Luftreinhaltung wären durch den Kanton anzuordnen.

8.5.2 Nichtionisierende Strahlen und Erschütterungen

Nicht relevant.

8.5.3 Belastete Standorte (Altlasten) und Abfall

Gemäss Kataster der belasteten Standorte ist das Gebiet nicht mit Altlasten vorbelastet.

8.5.4 Störfallvorsorge

Es sind keine störfallrelevanten Betriebe oder Anlagen in der Nähe. Gemäss Risikokataster ist die Störfallvorsorge nicht relevant.

8.5.5 Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)

Es sind keine Inventare des Natur- und Landschaftsschutzes betroffen.

8.5.6 Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)

Die Brünigstrasse und die Bitzighoferstrasse sind nicht Bestandteile des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS).

Es sind keine weiteren Schutzverordnungen und Inventare des Bundes betroffen.

8.5.7 Gewässerschutz

Der Gewässerschutz ist durch die Planungsmassnahmen nicht betroffen.

8.5.8 Wald

Der Wald ist nicht betroffen.

8.5.9 Jagd und Fischerei

Die Jagd und Fischerei sind nicht betroffen.

9 Fazit

Die Umzonung ermöglicht der Holzbautechnik Burch den Ausbau der Produktion am bestehenden Standort. Ohne Zonenplanänderung wäre eine effiziente Nutzung des Werkareals nicht möglich. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden eingehalten. Die Einhaltung wichtiger Anforderungen und Auswirkungen sowie das Funktionieren des Betriebs werden mit dem Quartierplan aufgezeigt.

Aus Sicht der übergeordneten Raumplanung spricht nichts gegen die beabsichtigte Umzonung.