

Einwohnergemeinde
Fachbereich Bau/Raumentwicklung



Rütistrasse 8
Postfach
6061 Sarnen
www.sarnen.ch

Zonenplanänderung Wohn- und Arbeitszone "Im Feld", Sarnen Nord Planungsbericht

Stand öffentliche Auflage vom 17. Januar bis 17. Februar



Impressum:

Kontakt: Einwohnergemeinde Sarnen
 Fachbereich Bau/Raumentwicklung
 Rütistrasse 8, Postfach
 6061 Sarnen

Änderungsindex:	16.11.2022	Exemplar zur Beratung in der strategischen Planungskommission
	30.05.2023	Exemplar zur Freigabe für die Mitwirkung und Vorprüfung
	27.11.2024	Exemplar zur Freigabe für die öffentliche Auflage

Inhalt

1	Anlass und Planungsidee.....	4
2	Ziele Gemeinde- und Ortsteilentwicklung.....	5
3	Überblick Planungsinstrumente.....	6
4	Ausgangslage.....	8
4.1	Nutzungsplan	8
4.2	Bau- und Zonenreglement.....	9
4.3	Kommunaler Richtplan Feld.....	10
5	Änderungen	11
5.1	Änderung im Zonenplan.....	11
5.2	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	12
6	Erläuterungen zur Zonenplanänderung.....	15
6.1	Vorschriften der Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	15
6.2	Nachfrage und Angebot Arbeiten.....	16
6.3	Nachfrage und Angebot Wohnen.....	17
6.4	Planungsrechtliche Betrachtungen	18
6.5	Naturgefahren	19
6.6	Grundlagen der kommunalen Nutzungsplanung.....	19
6.7	Lärmschutz	20
6.8	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	21
6.9	Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit	23
7	Planungsablauf.....	24
7.1	Übersicht und Koordination.....	24
7.2	Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung	25
7.3	Mitwirkung	27
7.4	Öffentliche Auflage.....	27
8	Nachweis über die Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Gesetze	28
8.1	Berücksichtigung der Anliegen des Bundes	28
8.2	Abstimmung mit kantonomer Richtplanung	28
8.3	Abstimmung mit übergeordneten kommunalen Instrumenten	29
8.4	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	34
9	Abschliessende Würdigung	36

1 Anlass und Planungsidee

Mit der Einzonung der Gewerbezone Feld im Jahr 2010 und dem Quartierplan 2013 wurden die planerischen Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung zwischen Büntenpark und Sika geschaffen. Bald zeigte sich, dass die Lagequalitäten und die Bestimmungen zur Entwicklung ein Angebot schaffen, dass nur eine geringe Nachfrage hat. Anstelle des vorgesehenen Neubaus der Landi konnte die Obwaldner Kantonalbank 2021 ihren Hauptsitz im Gebiet eröffnen. Die Büronutzung der OKB im repräsentativen Holzbau konnte als Arbeitsnutzung in der Gewerbezone Feld bewilligt werden. An eine solche Nutzung hätte bei der Einzonung 2010 wohl kaum jemand gedacht, standen doch gewerblich-produzierende Betriebe und die Landi im Vordergrund. Heute stellt die Standortgunst des Gebiets mit der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord eine rein gewerbliche Nutzung des Gebiets in Frage.

Um kein Arbeitsgebiet zu erzwingen, dass sich nur schwer entwickeln lässt und das von hochwertigen Büroarbeitsplätzen bis zu unbelebten Lagerflächen Platz für alles bieten muss, soll im Gebiet zukünftig Wohnen zugelassen werden. An der S-Bahnhaltestelle soll so ein durchmisches und lebendiges Quartier entstehen.

Mit Wohnnutzungen soll eine Entwicklung ermöglicht werden, welche die Zentralität und die Lagequalitäten des Gebiets berücksichtigt. Wohnen soll hier auch als Katalysator wirken, um die Entwicklung des Gebiets zu beschleunigen. Die Grundeigentümer sind dazu angehalten, das Bauland innert Frist zu bebauen und zur angestrebten Entwicklung der Gemeinde beizutragen.

Die Umzonung wird der laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen werden. Dies wird durch den Kanton gewährt, da bereits 2018 - also vor Inkrafttreten des kantonalen Richtplanung - eine Vorprüfung durchgeführt wurde. Die Umzonung ist koordiniert und abgestimmt auf die laufende Ortsplanungsrevision. Die angestrebte Entwicklung entspricht der Zielsetzung des räumlichen Entwicklungskonzepts REK.

2 Ziele Gemeinde- und Ortsteilentwicklung

Mit der Umzonung der Gewerbezone Feld in eine Bauzone, die Wohnen und Arbeiten zulässt, werden folgende übergeordneten Ziele verfolgt:

- Mit der Entwicklung des Gebiets Feld, zwischen S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord und der Kägswilerstrasse, soll sich Sarnen Nord zu einem vielfältigen und lebhaften Ortsteil wandeln.

- Das Gebiet Feld – Bünthen entwickelt sich von einem primär gewerblich genutzten Areal weiter zu einem urbanen, gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsgebiet.

- Bebauung und Nutzung geben dem Entwicklungsgebiet eine prägende und eigenständige Ausstrahlung.
Die Nutzungen im Gebiet Feld-Bünthen ergänzen das historische Zentrum und die Einkaufsnutzungen im Gebiet Türlacher.

- Bei der Entwicklung wird auf eine gute Verträglichkeit mit den östlich angrenzenden Wohngebieten, dem nördlich anschliessenden Arbeitsgebiet sowie den gewerblich genutzten Gebäuden im Süden des Felds geachtet.

- Die gute Erschliessungsqualität ist durch eine vorausschauende Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr langfristig zu erhalten. Der Bahnhof Sarnen Nord trägt wesentlich zur Erschliessungsqualität mit bei und ist als Adresse des Quartiers zu integrieren und zu stärken.

- Die Entwicklung von Sarnen Nord berücksichtigt eine verträgliche Verkehrsabwicklung aller Verkehrsarten und Verkehrsträger.
Das Gebiet Bünthen – Feld ist für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Velofahrende über sichere und attraktive Wege erreichbar. Die Wege verbinden das Quartier mit Landschafts- und Erholungsräumen in Sarnen Nord.

- Grünräume und Naturelemente schaffen attraktive Aussenräume und bilden die Basis für ein ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltiges Quartier.

Für die Gebietsentwicklung wurde zusammen mit den beteiligten Grundeigentümern weitere Ziele ausformuliert. Diese Ziele dienen als Vorgabe für die ortsbauliche Entwicklung und die Erarbeitung des Quartierplans.

3 Überblick Planungsinstrumente

Für das Planungsgebiet bestehen ein kommunaler Richtplan (2010) und ein Quartierplan (2013).

Der kommunale Richtplan Feld ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Er wurde durch den Einwohnergemeinderat vor der Einzonung des Gebiets 2010 beschlossen und ermöglichte die Ansiedlung von publikumsintensiven Einrichtungen. Der kommunale Richtplan stopfte damit eine Lücke des kantonalen Richtplans, der keine Aussagen über verkehrs- und personenintensive Einrichtung bzw. Nutzungen machte.



Konzeptstudie Blick Richtung Süden



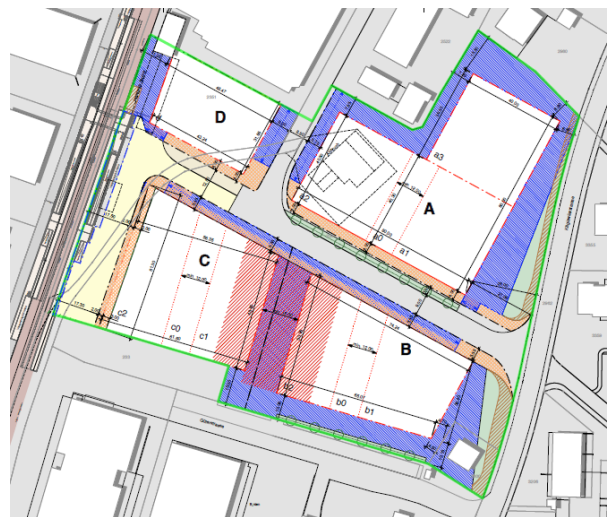
Konzeptstudie Blick Richtung Westen

Abbildung 1: Mögliche Volumen im Planungsgebiet, Darstellung aus dem kommunalen Richtplan 2010

Der kommunale Richtplan soll mit der Zonenplanänderung formell aufgehoben und in die Instrumente der laufenden Ortsplanungsrevision 2025 überführt werden.

Der Quartierplan Feld ist für die Grundeigentümer verbindlich. Er macht detaillierte Vorgaben zur Bebauung und Nutzung. Der Quartierplan wurde durch den Einwohnergemeinderat beschlossen und durch den Regierungsrat 2013 genehmigt. Der Quartierplan hat eine beschränkte Geltungsdauer von 10 Jahren und läuft demnach 2023 ab. Mit der geänderten Nutzung ist er umfassend anzupassen. Die Änderung des Quartierplans erfolgt parallel zur Zonenplanänderung.

Die Quartierplanänderung ist in separaten Dokumenten, verfasst durch die betroffenen Grundeigentümer, dargestellt. Im vorliegenden Planungsbericht wird daher nur kurz und allgemein die Quartierplanung dargestellt.



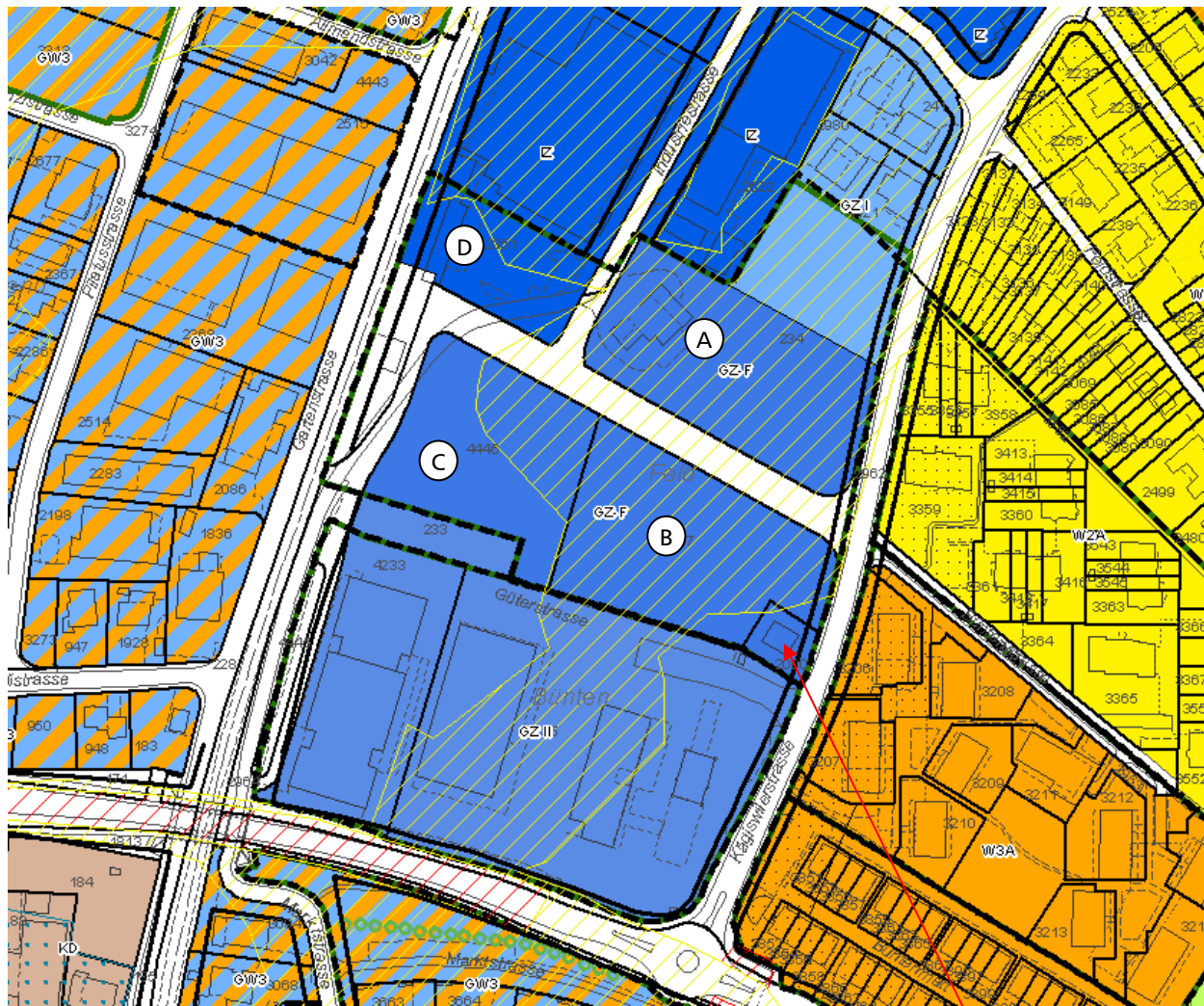
[illegible]

Die Änderung der Nutzungsplanung, welche die Zonenvorschriften im Bau- und Zonenreglement und den Zonenplan umfasst, werden durch die Stimmbevölkerung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt.

4 Ausgangslage

4.1 Nutzungsplan

Die Parzellen Nr. 4446 und 4447 sind vollständig der Gewerbezone Feld (Art. 16 Abs. 4) zugeordnet. Die Parzelle Nr. 234 ist teilweise der Gewerbezone Feld und teilweise der Gewerbezone 1 zugeteilt. Die Parzelle Nr. 4565 im Quartierplanperimeter ist der Industriezone zugeordnet. Die Parzelle 233 liegt in der Gewerbezone II.



Baufeld D: Parzelle Nr. 4565:
Obwaldner Kantonalbank

Baufeld C: Parzelle Nr. 4446:
Baurecht Bürgi Immobilien AG

Parzelle Nr. 233:
Bürgi Immobilien AG & TiERRA BLU ag

Parzelle Nr. 2000:
M. Barmettler – Kathriner, Kerns

Baufeld A: Parzelle Nr. 234:
Baurecht: Obwaldner Kantonalbank

Baufeld B: Parzelle Nr. 4447:
Baurecht der Dillier-Wyrtsch AG

Abbildung 4: Darstellung Ausgangslage Nutzungsplan (Stand November 2018) mit Eigentümern im Quartierplanperimeter

4.2 Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement macht für die Nutzung der Gewerbezone Feld folgende Vorgaben:

Art. 16 *Gewerbezone (GZ)*

¹ In den Gewerbezone dürfen Wohnungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder Betriebsinhaber erstellt werden. Dies gilt auch im Rahmen von Quartierplanungen.

² Für vereinzelte technisch bedingte Bauten oder Gebäudeteile, wie Kamine, Silos, Liftaufbauten usw., ausser im Gebiet mit festgelegten Höhenkoten, kann der Einwohnergemeinderat Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

³ Die weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen, fest.

⁴ In der Gewerbezone Feld (GZ-F) darf nur im Rahmen eines Quartierplans gebaut werden. Dieser basiert auf dem kommunalen Richtplan Feld, der vom Einwohnergemeinderat erlassen wird. Der Richtplan regelt insbesondere die zulässigen Nutzungen und deren Verteilung im Raum sowie die notwendigen Erschliessungsanlagen. Der Einwohnergemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Richtplan ohne dessen vorgängige Anpassung zulassen. Die Masse der Bauten, die Nutzungen, die Gestaltung der Aussenräume und die Verkehrslage werden vom Einwohnergemeinderat im Rahmen des Quartierplanes festgelegt. Dabei ist auf die angrenzenden Wohngebiete östlich der Kägiswilerstrasse grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Der Einwohnergemeinderat kann an bestehenden Bauten bauliche Änderungen und angemessene Erweiterungen von der Quartierplanung befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind.

Art. 18 *Verkaufsflächen für Lebensmittel, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen in Gewerbe- und Industriezone*

¹ In den Gewerbe- und Industriezone sind, mit Ausnahme in der Gewerbezone 2 im Bereich Bünthen/Feld (Parz. Nr. 233, 234, 235, 4233), keine Verkaufsflächen für Lebensmittel und Fachmärkte zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Quartierplänen. Es gelten folgende Ausnahmen:

a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.

b) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern ist unter folgenden kumulativen Bedingungen zulässig:

- Sie müssen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen.
- Deren Fläche beträgt nicht mehr als 20% der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m².

Der Einwohnergemeinderat kann diese Flächen ausnahmsweise erhöhen, wenn die Verkaufsaktivitäten keinen überdurchschnittlichen Verkehr¹ erzeugen.

² In den Gewerbe- und Industriezone sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet² zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen³ mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig.

¹ als überdurchschnittlich gelten Nutzungen, die pro 100 m² Verkaufsfläche mehr als 5 Fahrten pro Betriebstag oder pro Parkplatz mehr als 8 Fahrten pro Tag erzeugen.

² z.B. Fitnesscenter

³ Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen sind insbesondere Erlebnisparks, Multiplexkinos usw.

4.3 Kommunalen Richtplan Feld

Das Gebiet Feld wurde 2010 vom übrigen Gemeindegebiet (üG) in die neu geschaffenen "Gewerbezone Feld" eingezont. Als Grundlage für die Einzonung wurde ein kommunaler Richtplan erarbeitet. Dieser wurde notwendig, da in der Gewerbezone Feld publikumsintensive Einrichtungen (Verkaufsnutzungen) vorgesehen wurden. Im Rahmen des kommunalen Richtplans wurde daher auch ein Umweltbegleitbericht und ein Verkehrstechnisches Gutachten erstellt.

Die massgeblichen Inhalte des Richtplans bezüglich Erschliessung und Verkehr wurden umgesetzt und im Bau- und Zonenreglement sowie im Quartierplan verbindlich festgehalten. Dies gilt auch für die wesentlichen Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung und zur Bebauung.

Der kommunale Richtplan soll nicht erneuert werden. Einerseits ist er wie aufgezeigt im Wesentlichen mit dem Quartierplan umgesetzt und andererseits braucht es eine grossräumigere Betrachtung für die Entwicklung des Ortsteils. Dies wird mit der laufenden Ortsplanungsrevision und dem räumlichen Entwicklungskonzept, das aktuell erarbeitet wird, besser erreicht.

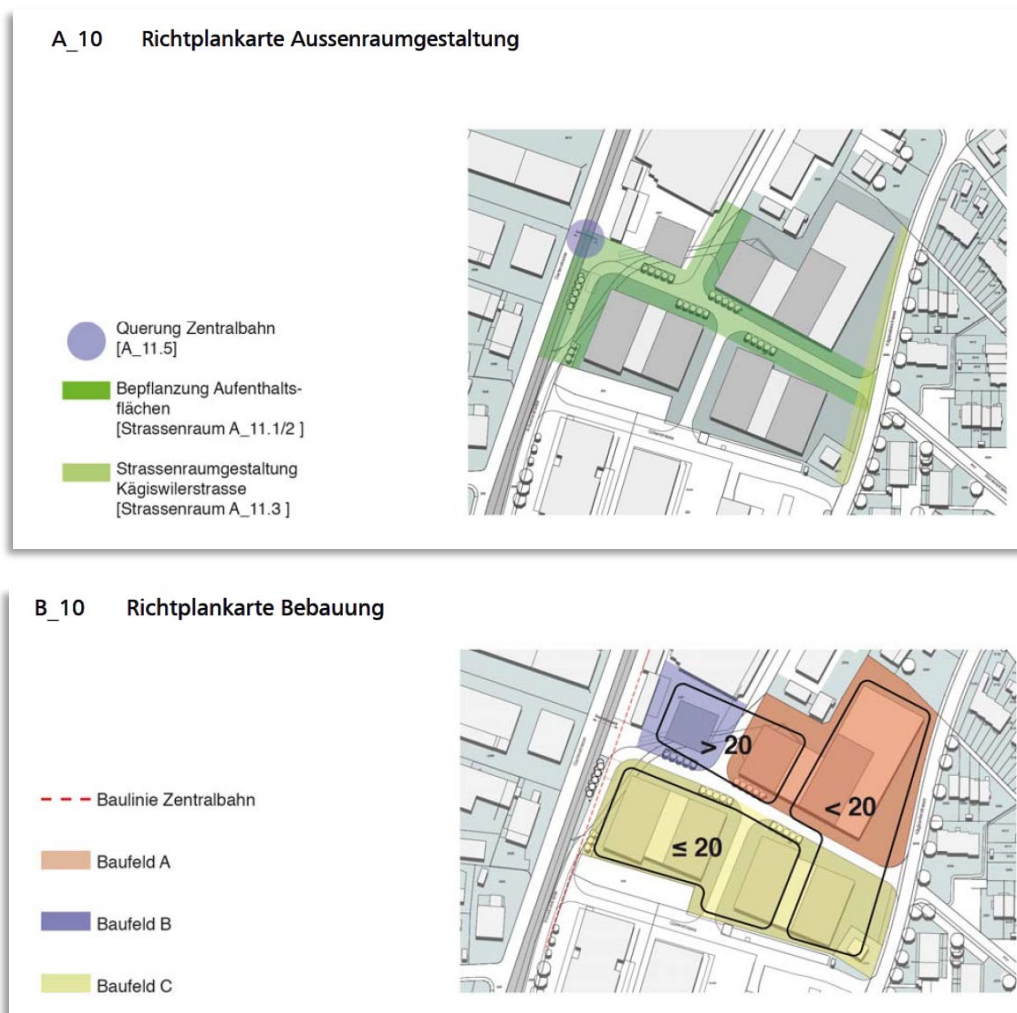


Abbildung 5: Ausschnitte Kommunalen Richtplan Feld, 2010

5 Änderungen

5.1 Änderung im Zonenplan

Die Bauparzellen im Quartierplan Gewerbezone Feld sollen von der Gewerbezone Feld in die Spezialzone Feld umgezont werden. Eine Teilfläche der Parzelle 208 (Bahntrasse), die heute noch der Industriezone zugeordnet ist und im alten QP-Perimeter liegt, wird neu als Verkehrsfläche bezeichnet. Die Parzelle 233, die neu in den Quartierplan integriert wird, soll von der Gewerbezone 1 in die neue Arbeits- und Wohnzonen umgezont werden.

Zusätzlich werden im Zonenplan der Perimeter der Quartierplanpflicht angepasst und der Bereich des geänderten Quartierplans nachgetragen.

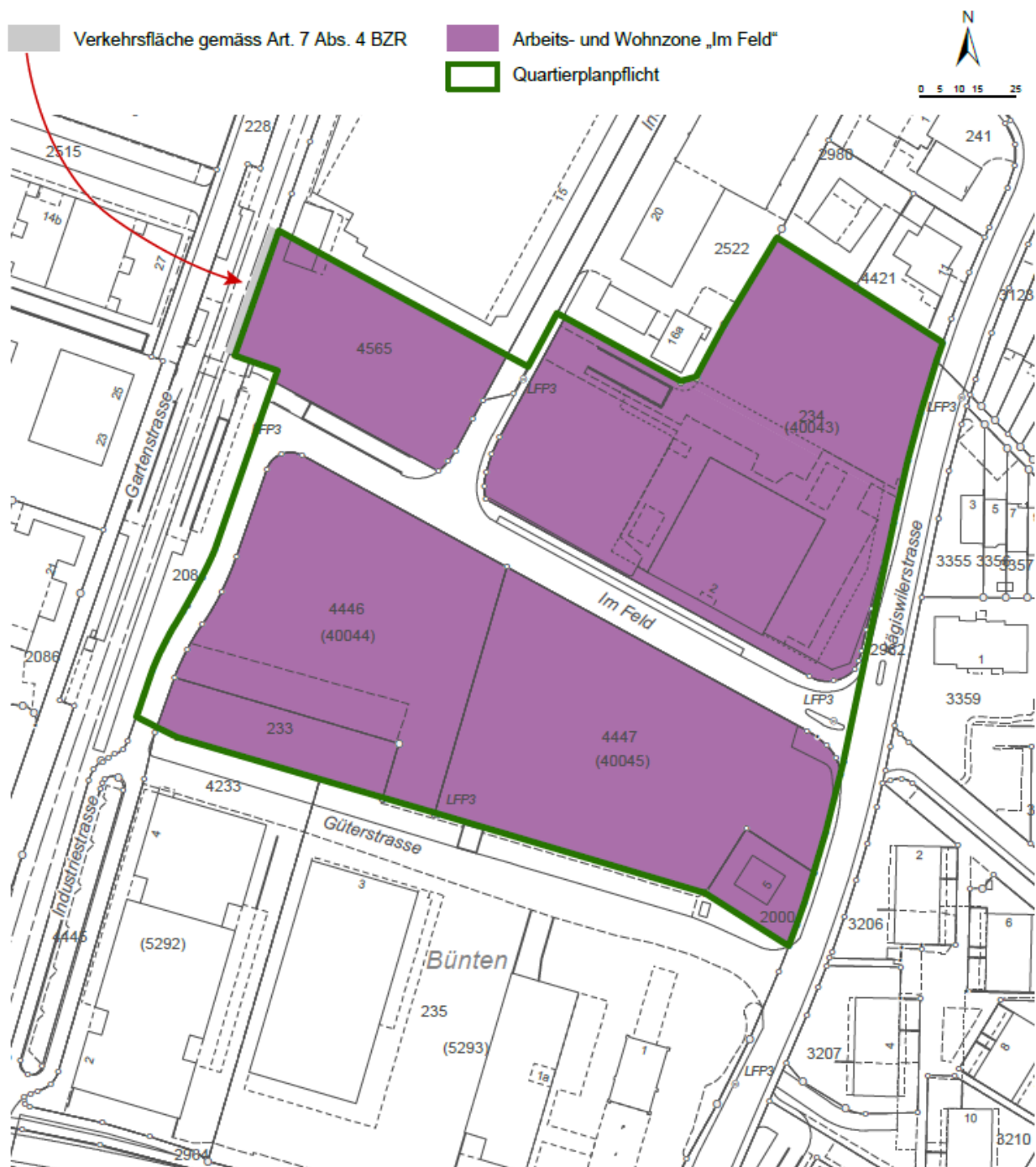


Abbildung 6: Änderungen im Zonenplan

Folgen Zonen bzw. Parzellen sind von der Zonenplanänderung betroffen:

Parzelle Nr.	Umzonung Teilflächen		Fläche m ²
	von	in	
208	Industriezone	Verkehrsfläche gemäss Art. 7 Abs. 4	98
233	Gewerbezone 1	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	930
234	Gewerbezone Feld	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	5507
234	Gewerbezone 1	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	2492
2000	Gewerbezone Feld	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	477
4446	Gewerbezone Feld	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	4440
4447	Gewerbezone Feld	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	5292
4565	Industriezone	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	2298

5.2 Änderungen im Bau- und Zonenreglement

5.2.1 Neuer Artikel für die Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"

Für die angestrebte Entwicklung einer gemischten Nutzung mit fünfgeschossigen Gebäuden wird eine neue Zone geschaffen mit folgenden Bestimmungen geschaffen.

Art. 15a Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"

¹ Die Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" bezweckt eine durchmischte und dichte Nutzung des zentral gelegenen Gebiets auf der östlichen Seite der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord.

² Für die mit einer Quartierplanpflicht belegten Parzellen gelten ergänzend die Bestimmungen im Anhang 5.

³ Zulässig sind nicht störende und mässig störende produzierende Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen. Verkaufsnutzungen sind im Rahmen des Fahrtenmodells gemäss Quartierplan möglich. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Bauten und Anlagen sind gegenüber öffentlicher Strassenräume so zu gestalten und zu nutzen, dass qualitativ hochwertige Räume entstehen, die den Erfordernissen der Mischzone entsprechen.

⁵ Das Netz an Wegen für den Fuss- und Veloverkehr ist zu erhalten und weiter auszubauen, so dass attraktive Wege eine Grundstruktur bilden und das Quartier mit den angrenzenden Gebieten verbindet.

⁶ Die Grundstückszufahrten sind auf ein Minimum zu beschränken und sicher auszugestalten. Güterumschlag sowie Anlieferungen sind auf den privaten Parzellen zu organisieren.

⁷ Für Beschäftigte wie auch für Bewohnende sind zweckmässig nutzbare und qualitativ gestaltet Aufenthaltsflächen im Aussenraum anzubieten.

⁸ Es sind maximal fünf Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von max. 17.5 Meter zulässig. Die maximale Gebäudelänge beträgt 54.0 Meter.

Weitergehende Anforderungen zu Quartierplänen möchten die Obwaldner Gemeinden zukünftig einheitlich in einem Anhang aufführen. Daher wird im BZR Sarnen ein neuer Anhang geschaffen.

Neuer Anhang: Anforderungen Quartierplangebiete

Bezeichnung Ort / Quartierplangebiet	Besondere Anforderungen und Bestimmungen
"Im Feld" (Haltestelle Sarnen Nord)	– Bestimmungen zu verkehrsorientierten Verkaufsnutzungen. – Regelung des Fahrtenkontingents von 365 Fahrten in der Abendspitzenstunde. – Anordnung der notwendigen Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte in Tiefgaragen. – Dimensionierung der Fussgängerbereiche entlang öffentlicher Strassen für ein höheres Aufkommen und zur Gewährleistung eines attraktiven und sicheren Miteinander. – Platzartige Gestaltung des Strassenraums um die S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord, welche das freie Überqueren der Strasse für Zufussgehende erleichtert. – Vorgaben für eine ortsbaulich homogene Gestaltung unter Wahrung einer gestalterischen Vielfalt. – Für die Beurteilung des Quartierplans und der Bauprojekte wird das Fachgremium Ortsbild einbezogen. – Qualitativ hochwertige und umweltgerechte Freiräume mit einem hohen Grünanteil sowie gut nutzbaren und vielfältigen Aufenthaltsflächen. – Angepasster Umgang mit Regenwasser; Retention und Versickerung mit einem Abflussbeiwert c von 0.30. – Bestimmung minimale Anteile an Grünflächen und Flächen, die nicht unterbaut werden dürfen. – Nachweis zum Lärmschutz der geplanten Wohnungen. – Die maximale Gebäudehöhe der Zone kann als Ausnahme mit dem Quartierplan um max. 3.0 Meter überschritten werden. – Die weiteren Gebäudeabmessungen sind mit Baufeldern zu begrenzen.

5.2.2 Änderung in Art. 16 Gewerbebezonen (GZ)

Der Absatz 4 wird aufgehoben.

~~⁴In der Gewerbezone Feld (GZ-F) darf nur im Rahmen eines Quartierplans gebaut werden. Dieser basiert auf dem kommunalen Richtplan Feld, der vom Einwohnergemeinderat erlassen wird. Der Richtplan regelt insbesondere die zulässigen Nutzungen und deren Verteilung im Raum sowie die notwendigen Erschliessungsanlagen. Der Einwohnergemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Richtplan ohne dessen vorgängige Anpassung zulassen. Die Masse der Bauten, die Nutzungen, die Gestaltung der Aussenräume und die Verkehrslage werden vom Einwohnergemeinderat im Rahmen des Quartierplanes festgelegt. Dabei ist auf die angrenzenden Wohngebiete östlich der Kägiswilerstrasse grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Der Einwohnergemeinderat kann an bestehenden Bauten bauliche Änderungen und angemessene Erweiterungen von der Quartierplanung befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind.~~

Der Verweis auf die Regelungen im Quartierplan und die grösstmögliche Rücksichtnahme auf die östlichen Wohngebiete Feld/Bünten werden in den neuen Artikel der Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" aufgenommen.

Der letzte Satz im Absatz 4 soll neu in die besonderen Bauvorschriften des Quartierplans aufgenommen werden.

5.2.3 Änderung in Art. 18 Verkaufsflächen für Lebensmittel, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen in Gewerbe- und Industriezonen

Die Parzelle Nr. 234 (heute bestehend aus 234, 4446, 4447) und die Parzelle Nr. 233 werden der Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" zugeordnet und ist daher in Absatz 1 nicht mehr aufzuführen.

¹ In den Gewerbe- und Industriezonen sind, mit Ausnahme in der Gewerbezone 2 im Bereich Bünten/Feld (Parz. Nr. ~~233, 234~~, 235, 4233), keine Verkaufsflächen für Lebensmittel und Fachmärkte zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Quartierplänen. Es gelten folgende Ausnahmen: ...

6 Erläuterungen zur Zonenplanänderung

6.1 Vorschriften der Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"

Im Folgenden werden die Vorschriften der neuen Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" erläutert:

¹ Die Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" bezweckt eine durchmischte und dichte Nutzung des zentral gelegenen Gebiets auf der östlichen Seite der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord.

Der Zweckartikel umfasst die grundlegenden Ziele der Gebietsentwicklung und erwähnt die zentrale Lage und die Erschliessungsgunst.

² Für die mit einer Quartierplanpflicht belegten Parzellen gelten ergänzend die Bestimmungen im Anhang 5.

Die Bestimmungen werden so ausgelegt, dass die Grundsätze auch ohne Quartierplan gelten und die z.B. auch noch weitere Parzellen östlich der Bahnlinie in die Zone umgezont werden könnten.

³ Zulässig sind nicht störende und mässig störende produzierende Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen. Verkaufsnutzungen sind im Rahmen des Fahrtenmodells gemäss Quartierplan möglich. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Mit Bezug zur geltenden Lärmempfindlichkeit werden die zulässigen Nutzungen aufgeführt. Die geltenden Regelungen und Abhängigkeiten zwischen Verkaufsnutzungen und Fahrtenkontingent werden in den Zonenvorschriften übernommen. Die Fahrtenbeschränkung ist mit dem Quartierplan grundeigentümerverbindlich geregelt.

⁴ Bauten und Anlagen sind gegenüber öffentlicher Strassenräume so zu gestalten und zu nutzen, dass qualitativ hochwertige Räume entstehen, die den Erfordernissen der Mischzone entsprechen.

Für das Erscheinungsbild zentrale Bestimmungen zum öffentlichen Raum werden als Grundsatz in Absatz 4 festgehalten. Die Sicherung der angestrebten Qualitäten läuft über den Quartierplan und die Baubewilligung.

⁵ Das Netz an Wegen für den Fuss- und Verkehr ist zu erhalten und weiter auszubauen, so dass attraktive Wege eine Grundstruktur bilden und das Quartier mit den angrenzenden Gebieten verbindet.

Insbesondere als Auftrag für den Quartierplan werden wichtige Grundsätze für die Anknüpfung und Durchwegung formuliert.

⁶ Die Grundstückszufahrten sind auf ein Minimum zu beschränken und sicher auszugestalten. Güterumschlag sowie Anlieferungen sind auf den privaten Parzellen zu organisieren.

Die Erschliessung erfolgt über die bestehenden Strassen. Um Zielsetzungen der Adressbildung, der Sicherheit und der Funktionalität der Übergangsräume von Strasse zur privaten Bebauung zu erfüllen, sind die Grundstückszufahrten überlegt anzuordnen und auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

⁷ Für Beschäftigte wie auch für Bewohnende sind zweckmässig nutzbare und qualitativ gestaltete Aufenthaltsflächen im Aussenraum anzubieten.

Die Anforderungen sind aus dem Arbeitsrecht und der Freiraumversorgung schon bekannt. Mit der angrenzenden S-Bahnhaltestelle und der angestrebten Durchmischung ist eine grosse Öffentlichkeit zu erwarten. Die Differenzierung bzw. gestalterische Ausformulierung im Aussenraum zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen ist entscheidend.

⁸ Es sind maximal fünf Vollgeschosse bei einer Gesamthöhe von max. 17.5 Meter zulässig. Die maximale Gebäudelänge beträgt 54.0 Meter.

Die Bestimmungen sind zusammen mit den Vorgaben im Quartierplan zu beachten. Die Zonenbestimmungen sind darauf ausgelegt, dass diese auch nach Einführung der IVHB und der Umsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes Bestand haben. Aktuell wird ein Vollgeschoss mit einer Höhe von 3.0

m definiert, zukünftig sind es 3.5 m. Bei fünf zulässigen Geschossen ergibt sich eine Gebäudehöhe von 17.5 m. Nach geltendem Recht bedeutet eine Höhe von 17.5 m jedoch eine 6-geschossige Bebauung. Dies wird formal mit dem "Bonus" im Quartierplan ermöglicht. In den Besonderen Bauvorschriften wird jedoch präzisiert, dass nur fünf Geschossebenen realisiert werden dürfen. Die Diskrepanz zwischen errechneten und gebauten Geschossen wird so aufgelöst.

Der Neubau der OKB weist gemäss Baueingabe eine Höhe von 17.65 m auf (484.50 m.ü.M.). Die Begrenzung auf 17.50 Meter hat zur Folge, dass für die OKB eine Ausnahme im Quartierplan formuliert werden muss.

Gemäss neuerer Praxis werden mit Quartierplänen Abweichungen in der Gebäudelänge von maximal 1/3 gewährt. Um die grösste Gebäudelänge, die mit dem Quartierplan vorgesehen ist zuzulassen, wird die Gebäudelänge auf 54 m festgelegt. Mit dem Quartierplan können folglich Ausnahmen bis zu einer Gebäudelänge von 72 m gewährt werden.

Im neuen Anhang werden weitergehende Anforderungen formuliert, die mit dem Quartierplan zu berücksichtigen bzw. umzusetzen sind. Viele Themen daraus sind bereits im geltenden Quartierplan "Gewerbezone Feld" geregelt. Hinzu kommen spezifische Anforderungen an den Freiraum durch die Wohnnutzungen.

Wie die Anforderungen erfüllt werden, ist im Planungsbericht zum Quartierplan durch die Projektverfasser zu beschreiben. Die Selbstdeklaration dient der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplans.

6.2 Nachfrage und Angebot Arbeiten

Die Nachfrage nach Flächen für produzierendes Gewerbe ist anhaltend gut. Sarnen ist attraktiv und stellt auch für bereits in Obwalden ansässige Betriebe einen Anziehungspunkt dar. Dagegen werden grösseren Flächen für Dienstleistungsnutzungen kaum nachgefragt. Der geplante Neubau der Obwaldner Kantonalbank stellt hier eine Ausnahme dar.

Betriebe des produzierenden Gewerbes sind meist auf eine Erdgeschossnutzung fokussiert und möchten das unmittelbar benötigte Land sowie Landreserven erwerben. Der Erwerb eines Baurechts wird oft nicht in Betracht gezogen.

Für produzierende Betriebe ist das Planungsgebiet mit dem Baurecht, dem Nutzungsdruck und den damit verbundenen hohen Flächenpreisen sowie den Qualitätsanforderungen kein idealer Standort. Gebiete für die Produktion und für produktionsbezogene Dienstleistungen sieht das REK Sarnen im Bereich Schlänggenried, Kreuzstrasse und Kernmatt. Dort bestehen einige Flächenpotenziale und geeignetere Standortvoraussetzungen. Deren haushälterische Entwicklung ist eine Aufgabe des Arbeitszonenmanagements, wie es in der Kantonalen Richtplanung verankert ist.

Flächen für den Verkauf von Waren des periodischen Bedarfs werden immer wieder nachgefragt. Das Gebiet Feld ist neben den gemischten Zonen, heute der einzige Standort in den Industrie- und Gewerbezone, an dem Verkaufsnutzungen zugelassen sind. Der Ansiedlung grösserer Verkaufsnutzungen steht die Fahrtenlimitierung entgegen. Die integrierte Lage spricht dafür, dass sich Verkaufsnutzungen wie auch z.B. Freizeitnutzungen (Fitnesscenter u.ä.) hier ansiedeln und nicht in den Gewerbe- und Industriezone.

Von den gemäss Kantonaler Richtplan 2019 unbebauten Arbeitszonen in Sarnen von 9.4 Hektaren sind 6.8 Hektaren noch unbebaut. Darin eingerechnet sind die rund 1 Hektare Gewerbezone im Planungsgebiet, die noch unbebaut ist. Der kantonale Richtplan geht für den Planungshorizont von

einem Bedarf in Sarnen von 5.0 Hektaren aus. Abgestützt auf diese Prognose bestehen also auch mit einer Umzonung im Gebiet Feld noch genügend Flächen für Arbeitsnutzungen.

6.3 Nachfrage und Angebot Wohnen

Wohnnutzungen können nur zugelassen werden, wenn diese in der Grundnutzungszone (heute Gewerbezone Feld) und im Quartierplan ausdrücklich ermöglicht werden. Es bedarf also einer Änderung des Zonenplans sowie einer Änderung des Quartierplans.

Das Planungsgebiet eignet sich mit einer gemischten Nutzung insbesondere für kleinere Wohnungen und Nutzer, die ein belebtes Umfeld und eine zentrale Lage suchen.

Wie viele Einwohner dereinst im Planungsgebiet wohnen, kann heute nur grob abgeschätzt werden. Folgende einfache Berechnung ergibt mit den Annahmen zur Wohnfläche bzw. Flächenbedarf pro Einwohner ein Potenzial von rund 440 Einwohnern.

Für die kommenden 15 Jahre prognostiziert der revidierte kantonale Richtplan ein Wachstum der Bevölkerung in Sarnen um +1300 Personen (Jahr 2032). Die mobilisierbaren Baulandkapazitäten für die nächsten 15 Jahre aus den heute rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bieten gemäss kantonalem Richtplan jedoch nur Platz für rund 550 Personen. Mit den beabsichtigten Umzonungen im Planungsgebiet Feld kann ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an zentraler und gut erschlossener Lage geleistet werden.

Baufeld	brutto Geschossflächen Wohnnutzungen gemäss QP	Flächenbedarf pro Ein- wohner	Potenzial Einwohner
	<i>m2</i>	<i>m2/EW</i>	<i>EW</i>
A	6547	60	109
B	9740	60	162
C	8339	60	139
D	2016	60	33
Total	26642		443

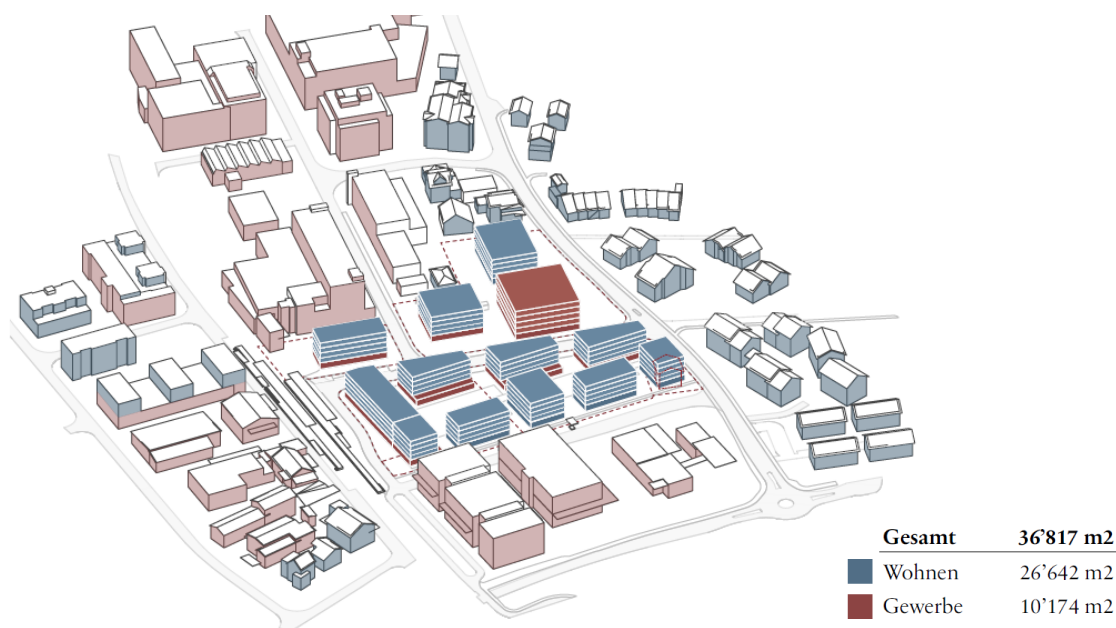


Abb. 25: Axonometrie mit Nutzungsverteilung

6.4 Planungsrechtliche Betrachtungen

a) Planbeständigkeit

Da die Gewerbezone Feld im Jahr 2010 geschaffen wurde und nach vergleichsweise kurzer Zeit geändert werden soll, wird im Folgenden der Frage der Planbeständigkeit nachgegangen. Für die Frage, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es nach der Praxis des Bundesgerichts einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung unter anderem der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung (vgl. BGE 128 I 190 ff. Erw. 4.2).

Als erheblich veränderte Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen, kommen sowohl tatsächliche (wie z.B. Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung, Bedrohung eines Landschaftsbildes oder eines Lebensraumes, neue Erschliessungsverhältnisse) als auch rechtliche Umstände (wie Anpassung des Planungs- und Umweltrechts, Revision der Richtplanung, ergangene Rechtsprechung) in Frage (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Kommentar, Bern 2006, Art. 21 N 15 mit verschiedenen Verweisen).

Mit dem revidierten kantonalen Richtplan 2019 liegen neue rechtliche Grundlagen vor, welche eine Überprüfung der Ortsplanungen und eine Anpassung an die Ziele von RPG 1 explizit einfordern.

Das Ziel der Planbeständigkeit spricht nicht gegen die vorgesehene Anpassung der Nutzungsplanung. Die Ausgangslage hat sich seit der Einzonung im Jahr 2010 erheblich geändert. Einerseits ist es nicht mehr die Landi, die sich im Feld ansiedeln will. Andererseits entstand mit der 2016 eröffneten S-Bahnhaltestelle eine Standortgunst, welche für ein durchmischtes Quartier spricht. Der Standort eignet sich für personenintensive Dienstleistungsnutzungen und Wohnen und weniger für flächenintensive Gewerbe und Industriebetriebe. Weiter hat auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen und insbesondere nach Büroflächen nachgelassen bzw. war wohl nie so hoch, wie dies die Steuerstrategie erwarten liess. Die Nachfrage nach Wohnnutzungen ist dagegen stabil und hoch.

Im Sinn des 2014 teilrevidierten Raumplanungsgesetzes sind die Gebiete um die S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord zu verdichten. Mit der vorgesehenen Nutzungsmischung kann die Nutzungsdichte gegenüber einer rein gewerblichen Nutzung erhöht werden. Der haushälterische Umgang mit dem Boden kann bei einer gemischten Nutzung besser gewährleistet werden als bei einer gewerblichen Nutzung.

In Kapitel 8 wird dargelegt, dass die Zonenplanänderung den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Bestimmungen und der Gesetzgebung entspricht. In dem Wohnnutzungen zugelassen werden, können die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gar noch besser erfüllt werden, als dies mit einer rein gewerblichen Nutzung des Planungsgebiets der Fall wäre.

Mit Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung darf davon ausgegangen werden, dass die Interessen der Öffentlichkeit berücksichtigt werden. Auch langfristig erscheint es richtig, wenn die zentrale Lage einer dichten und gemischten Nutzung gewidmet wird. Die übergeordnete Betrachtung wird aktuell mit der räumlichen Entwicklungsstrategie erarbeitet. Dies unter Einbezug der Bevölkerung.

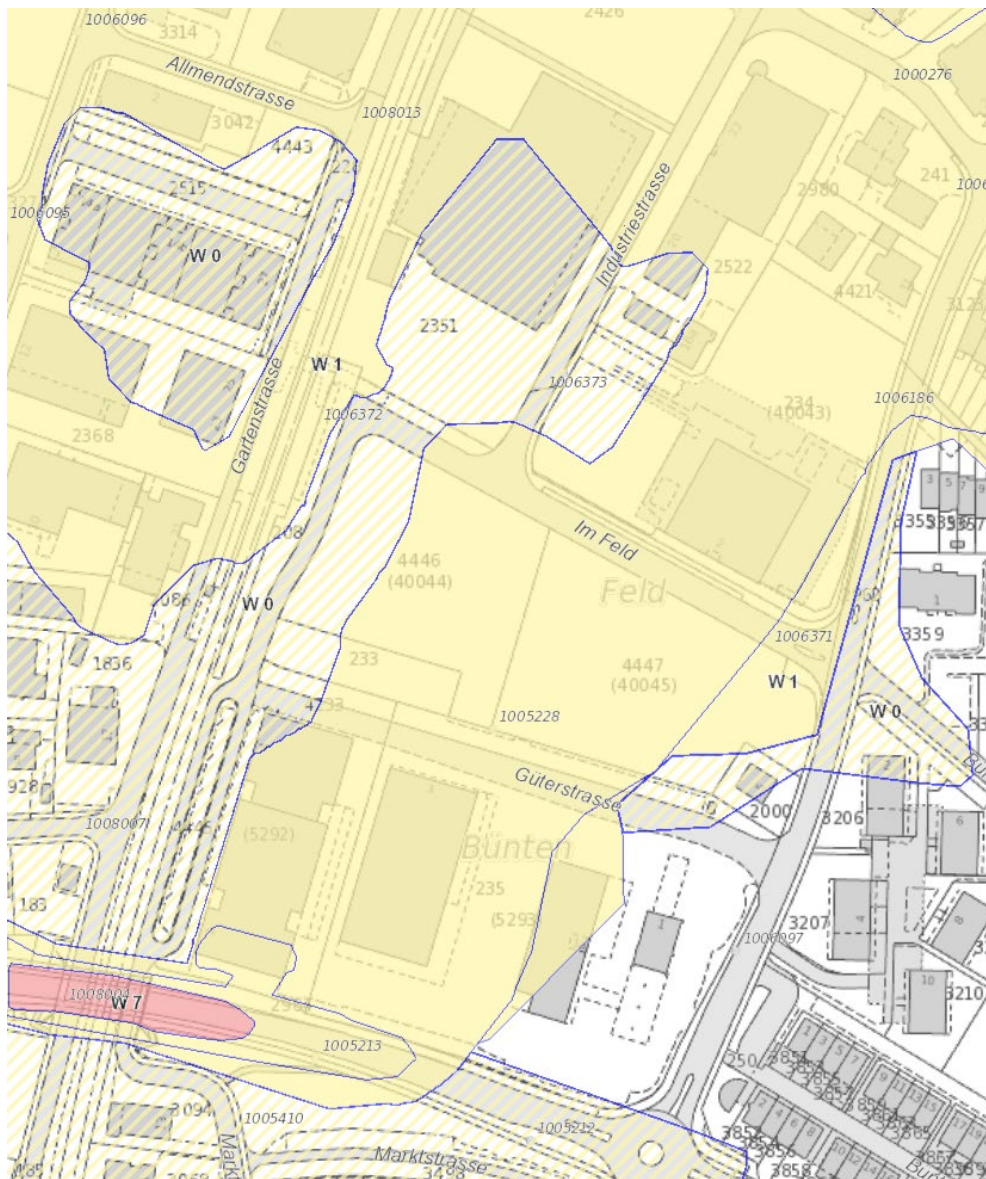
b) Rechtssicherheit

Für die Nachbarschaft ist im Sinn des Vertrauensschutzes mit der Planbeständigkeit auch der Grundsatz der Rechtssicherheit zu beachten. Die Auswirkungen für die Nachbarn werden sich bei einem gemischt genutzten Gebiet nicht wesentlich ändern. Die mit dem Quartierplan festgelegten Bestimmungen zur Höhe der Bebauung, zum Lärmschutz und zum Fahrtenmodell werden beibehalten. Es wird keine Verschlechterung für die Nachbarn resultieren. Bezüglich der zu erwartenden Verkehrszusammensetzung kann davon ausgegangen werden, dass weniger störende LkW-Fahrten ausgelöst werden, als dies mit einer Landi und mit mehr Gewerbenutzungen der Fall wäre.

Die direkt betroffenen Grundeigentümer sind Träger der Planungsmassnahmen und begrüßen die Umzonung.

6.5 Naturgefahren

Das Planungsgebiet ist teilweise mit einer Restgefährdung (W0) und einer geringen Gefahr durch Hochwasser (W1) ausgesetzt.



6.7 Lärmschutz

Mit der Umzonung ist von der Gewerbezone Feld in die Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" ist keine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe verbunden. Die Parzellen verbleiben in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Geändert wird die Empfindlichkeitsstufe auf der Parzelle Nr. 4565. Mit der Umzonung von der Industriezone in die neue Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" erfolgt eine "Abstufung" von der ES IV in die ES III.

Gemäss den Strassenlärmkatastern des Kantons und der Gemeinde verursachen die Nordstrasse und die Kägiswilerstrasse Immissionen über den Immissionsgrenzwerten. Der Mehrverkehr, der durch das Planungsgebiet erzeugt wird, darf auf den sanierungsbedürftigen Strassen nicht zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen führen. Auf den übrigen Verkehrsanlagen dürfen durch die Mehrbeanspruchung die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Für die anstehende Sanierung der Kägiswilerstrasse wurde die Ausgangslage und die Prognose aus dem Lärmkataster von 2012 erneuert. Auf der Kägiswilerstrasse wurden dazu im Frühling 2024 an verschiedenen Stellen Verkehrserhebungen gemacht. Die durchgeführten Lärmberechnungen berücksichtigen im Prognosezeitpunkt ein allgemeines Verkehrswachstum von 1.5% pro Jahr bis 2040.

Verkehrsbelastung					
Kägiswilerstrasse	von	bis	DTV 2024	DTV 2040	Zunahme 1.5%
Abschnitt	Nordstrasse	Güterstrasse	7097	9006	1909
	Güterstrasse	Büntenstrasse	5439	6902	1463
	Büntenstrasse	Feldstrasse	4469	5671	1202
	Feldstrasse	Feldwiden	3630	4606	976
	Feldwiden	Riedstrasse	3630	4606	976

Die Lärmberechnungen nach neuestem Berechnungsmodell ergaben weder im Ausgangszustand noch im Prognosezeitpunkt 2040 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei Fenstern von lärmempfindlichen Räumen.

Der durch das Planungsgebiet erzeugte durchschnittlich tägliche Verkehr DTV kann aufgrund der Anzahl Parkplätze abgeschätzt werden. Für das Quartierplangebiet wird anhand Annahmen zur Nutzung und den damit zusammenhängenden Parkplätzen ein Verkehrspotenzial von 1390 Fahrten DTV errechnet. Als zusätzlicher Werkverkehr durch die gemischte Nutzung werden 10 LkW-Fahrten und 40 Fahrten mit Lieferwagen hinzugerechnet.

Berechnungen inkl. Bestand OKB		Total	SVP DTV		DWV		DWV Annahme Umrechnung		DTV		Annahmen Werkverkehr	
		Parkpl.	min.	max.	min.	max.	gerundet	DWV - DTV	gerechnet	gerundet	LkW	Lieferwagen
Wohnen	Bewohner	250	2	4	500	1000	750	0.90	675	680		
	Besucher	26	0.5	1.5	13	39	40	1.00	40	40		
Verkauf (nicht intensiv)	Personal	11	2	3	22	33	30	0.86	26	30	5	5
	Kunden	24	6	10	144	240	240	0.86	206	210		
Dienstleistung (mittel)	Personal	84	2	3	168	252	250	0.86	214	210	3	25
	Kunden	22	4	8	88	176	180	0.86	154	150		
Dienstleistung (gering)	Personal	18	2	3	36	54	50	0.86	43	40	2	10
	Kunden	5	4	6	20	30	30	0.86	26	30		
		440			991	1824	1570		1384	1390	10	40

Die Fahrten aus dem Quartierplangebiet werden im heutigen Zeitpunkt nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen.

Bei der Kägiswilerstrasse handelt es sich gestützt auf die neusten Erkenntnisse, lärmrechtlich nicht um eine sanierungsbedürftige Strasse. Bei der Nordstrasse wird dies weiterhin angenommen. Auf der Nordstrasse reicht der induzierte Mehrverkehr jedoch für wahrnehmbar stärkere Lärmbelastungen. Bei der bestehenden Belastung von mehr als 15'000 Fahrzeugen DTV führen knapp 1400 zusätzliche Fahrten zu einer Lärmzunahme von weniger als 0.4 dB(A).

6.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Einzonung der Gewerbezone Feld erfolgte 2010 auf der Grundlage einer umfassenden Abklärung zu den Verkehrskapazitäten. Für das Verkehrssystem wurden Reserven von ca. 600 Fahrten in der Abendspitzenstunde festgestellt. Die Nutzung in der Gewerbezone Feld wurde die Verkehrserzeugung von 500 Fahrten in der Abendspitze limitiert.

Im Quartierplan werden die Fahrten anhand der Parkplätze auf der Grundlage des Richtprojekts ermittelt. Gemäss diesen Berechnungen werden in der Abendspitzenstunde lediglich 336 Fahrten ausgelöst. Es besteht damit eine grosszügige Reserve für eine intensivere Nutzung im Quartierplan. Anhand der Mitwirkungeingaben wurde im Entwurf des Quartierplans das Kontingent in der Abendspitze auf 415 Fahrten reduziert. Dies ist im Bericht zum Mitwirkungsverfahren festgehalten.

Da die Verkehrsberechnungen von 2010 in die Jahre gekommen sind, wurde nach dem Mitwirkungsverfahren beschlossen, eine neue Leistungsbeurteilung zu erstellen. Als Grundlage für die Berechnungen wurden die Verkehrsbelastungen an den drei Kreisel Kägswilerstrasse, Coop und Foribach erhoben.

Die erneute Zählung ergab, dass der Verkehr seit 2010 um jährlich 1.5% zunahm und die Verkehrssituation heute in der Abendspitze insgesamt eine ausreichende Verkehrsqualität aufweist. Es kommt an den Kreiseln zu Wartezeiten und Rückstau, der sich jedoch gut wieder auflöst.

Mit dem zusätzlichen maximalen Verkehr des Planungsgebiets in der Abendspitzenstunde verschlechtert sich die Verkehrsqualität und es kommt zu längeren Rückstauungen. Auf der Kägswilerstrasse kann sich gemäss Simulationen des Verkehrsablaufs der Rückstau während der Spitzenstunde kaum noch abbauen. Die Verkehrsmengen können zwar bewältigt werden, die Kapazitätsreserven sind jedoch erschöpft. Beim Kreisel Foribach verschlechtert sich die Zufahrt von der Enetriederstrasse erheblich. Die Verkehrsqualität wird hier auch aufgrund des Phänomens, dass einige Autos nach Kerns über den Kreisel kehren, der kritischen Stufe E zugeordnet.

Zur Einordnung der Erkenntnisse wurde der Verkehrsablauf im Jahr 2040 mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1% prognostiziert. Die Simulationen zeigen, dass Zufahrten an sämtlichen Kreiseln allein aufgrund des allgemeinen Verkehrswachstums an ihre Grenzen kommen. Der zusätzliche Verkehr des Planungsgebietes kann zum Prognosezeitpunkt 2040 durch das Verkehrssystem in der Abendspitzenstunde nicht mehr verarbeitet werden.

Aufgrund der Erkenntnisse des Verkehrsgutachtens ist das Fahrtenaufkommen mit dem Quartierplan weiter zu limitieren und die Reserven auf ein vertretbares Minimum zu setzen. Anstelle der 415 Fahrten ist mit dem Quartierplan die Limite auf 365 Fahrten in der Abendspitze zu reduzieren.

Die drohende Verkehrsüberlastung basiert auf Annahmen und Rahmenbedingungen, die sich ändern werden oder ändern lassen.

- Mit dem Vollanschluss in Alpnach wird sich ein Teil des Verkehrs aus den Gebieten Kreuzstrasse/Kernmatt nach Norden orientieren und möglichen Rückstau auf der Kägswilerstrasse umfahren. Auf das Verkehrssystem Nordstrasse wird dies einen positiven Einfluss haben.
- Der angestrebte Ausbau der Kreuzungen am Autobahnanschluss Sarnen Nord mit einer Lichtsignalanlage, wird die Verkehrsströme verändern. Wird die Autobahn als Umfahrung von Sarnen attraktiver und besser nutzbar, kann Verkehr aus dem Zentrum auf die Autobahn geführt werden. Verkehrsverlagerungen auf den Autobahnanschluss bedeuten auf der Nordstrasse eine Verkehrszunahme.

Im Rahmen des BGK Brünigstrasse konnte mit einer Kordonenerhebung ermittelt werden, wie viele Fahrzeuge heute die Autobahn meiden.

Das Meidungsverhalten verursacht gemäss den Auswertungen einen Mehrverkehr von ca. 950 Fahrten auf der Nordstrasse und 445 Fahrten auf der Kernserstrasse.

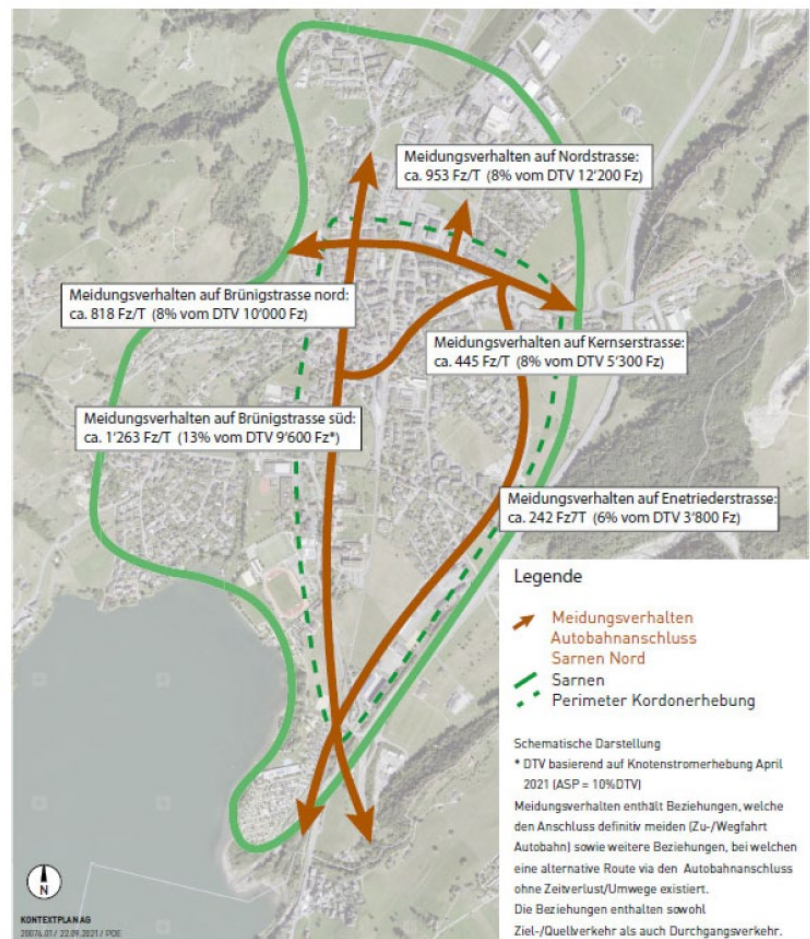


Abbildung 16: Verkehrsanteil potentiell Meidungsverhalten A8-Anschluss Nord

- Die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Brünigstrasse wird auch Auswirkungen auf den Verkehr auf der Nordstrasse haben. Wird die Einbahn mit der teilweisen Sperrung des Bahnübergangs umgesetzt, können Ziel im Quartier Türlacher insbesondere aus Süden nicht mehr durch den Kern erreicht werden. Wird das maximale Verlagerungspotenzial aus dem Kern erreicht, verlagern sich ca. 2145 Fahrten pro Tag auf die Nordstrasse (Abschnitt westlich Coop-Kreisel) und ca. 1735 Fahrten pro Tag auf den östlichen Abschnitt. Die Verkehrsverlagerung aus dem Zentrum bedeutet für die Nordstrasse eine Verkehrszunahme.
- Ein Halbanschluss an die Autobahn im Gebiet Kernmatt soll mit einer Zweckmässigkeitsbeurteilung vertieft abgeklärt werden. Ein zusätzlicher Anschluss bringt für die Nordstrasse eine Entlastung. Eine Realisierung dürfte, wenn überhaupt, erst langfristig zu erwarten sein.
- Ebenfalls langfristig und ungewiss in der Realisierung ist die Entlastungsstrasse Foribach.
- Chronische Verkehrsüberlastungen führen zu Anpassungen im Verkehrsverhalten. Im besten Fall wird die Verkehrsmittelwahl geändert und der Autoverkehr nimmt ab. Das Potenzial für den Umstieg auf das Velo ist im innerörtlichen Verkehr sehr hoch. Entlastung in der kritischen Spitzenstunde wird durch eine zeitliche oder eine räumliche Verlagerung erreicht.
- Die absoluten Verkehrszahlen sind im Vergleich mit anderen Ballungsräumen nicht hoch. Das Verkehrssystem an sich kann verbessert werden. Kreisel weisen eine beschränkte Verkehrskapazität auf, was in Spitzenstunden zu Rückstauungen führt. Optimierungen am Kreisel sind mit entsprechendem Kostenaufwand möglich. Um die Kapazität der Kreisel beizubehalten, dürfen auch zukünftig keine FussgängerInnen auf dem Strassenniveau geführt werden. Fussgängerstreifen bedingen eine andere Knotenform wie z.B. eine Steuerung mit Ampeln.

- Mit der durch den Kanton angestrebten Verbesserung der Veloinfrastruktur, soll der Velo-Alltagsverkehr gefördert werden. Massnahmen zugunsten des Velos können helfen, das kontinuierliche Verkehrswachstum zu brechen. Die Verbesserung der Veloinfrastruktur ist eine Aufgabe aus der kantonalen Richtplanung und dem Gesamtverkehrskonzept des Kantons.

Im Sinn einer optimierten Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehrsaufkommen stehen folgende Punkte im Vordergrund:

- Der Verkehr aus dem Planungsgebiet ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die zentrale Lage bietet dazu eine gute Ausgangslage. Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts wie dies das Gesamtverkehrskonzept des Kantons und der Entwurf des neuen Planungs- und Baugesetzes vorsehen, ist bereits mit dem Quartierplan einzufordern.
- Wenn in den bestehenden Gebäuden entlang der Kägiswilerstrasse neue Nutzungen einziehen und sich auf den wenigen verbleibenden Baulandreserven neue Unternehmen ansiedeln, ist darauf zu achten, dass die neuen Nutzungen nicht verkehrsintensiv sind.
- Der Fuss- und Veloverkehr sind einerseits durch gute Abstellanlagen bei den Quellen und Zielen und andererseits durch sichere und direkte Verbindungen zu fördern.

6.9 Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

Mit der Umzonung der ehemaligen Parzelle Nr. 234 in die Gewerbezone Feld wurde mit dem Eigentümer ein Kaufrecht vereinbart. Der Kaufrechtsvertrag wurde am 23.12.2010 abgeschlossen. Der Kaufrechtsvertrag gilt ab Unterzeichnung für 10 Jahre und ist dementsprechend abgelaufen.

Da die ursprüngliche Parzelle in Baurechtspartellen aufgeteilt wurde, besteht für die Baurechtsnehmer ein ökonomischer Anreiz für eine Bebauung. Im Weiteren besteht das gesetzliche Kaufrecht gemäss kantonalen Baugesetzgebung. Auf vertragliche Kaufrechte soll auch in Hinblick auf eine etappierte Bebauung verzichtet werden.

7 Planungsablauf

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.

Die vorgezogene Zonenplanänderung wird mit der Ortsplanungsrevision koordiniert. Es muss sichergestellt werden, dass die Umzonung der angestrebten Entwicklung des Gebiets entspricht und die Gebietsentwicklung im Räumlichen Entwicklungskonzept REK Sarnen abgebildet ist. Das REK Sarnen liegt lag vom 26. Mai bis 26. Juni 2023 zur Mitwirkung auf und wird Ende 2024 durch den Gemeinderat beschlossen. Damit liegt zum Zeitpunkt des Beschlusses der Zonenplanänderung im Mai 2025 ein verabschiedetes REK Sarnen vor.

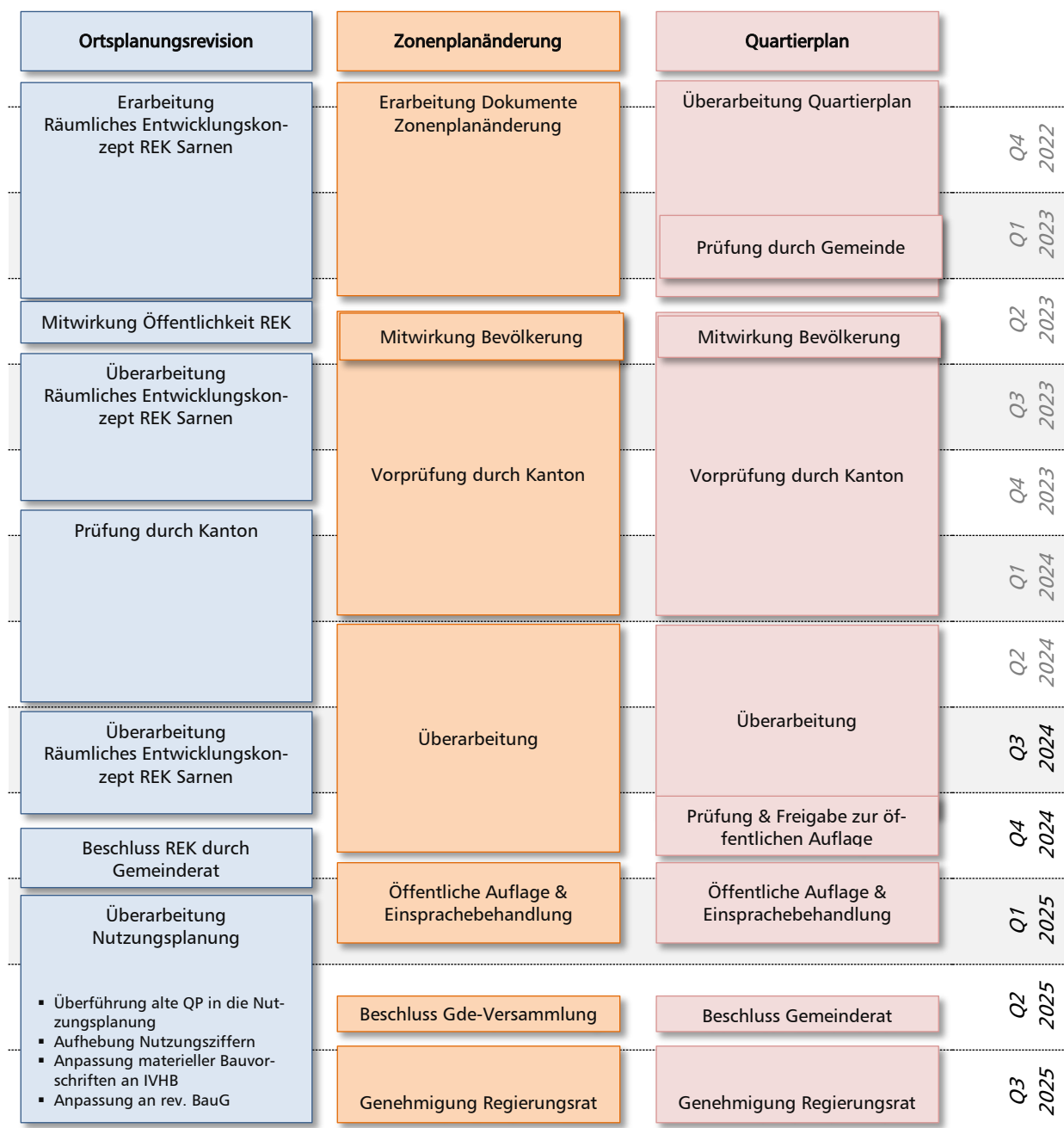


Abbildung 8: Termin- und Ablaufplanung Planungsinstrumente

7.2 Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung

Die Zonenplanänderung wurde parallel mit der Auflage für die Mitwirkung Anfang Juni 2023 und zusammen mit der Quartierplanänderung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Folgenden werden aus dem Vorprüfungsbericht des Bau- und Raumentwicklungsdepartements vom 5. März 2024 die Prüfergebnisse und Vorbehalte aufgeführt. Die Überschriften entsprechen dabei den Zwischentiteln des Vorprüfungsberichts. Die Vorbehalte werden mit einer Entgegnung kommentiert.

Anforderungen gemäss Raumplanungsgesetz und dem kantonalem Richtplan 2019

Prüfergebnis:

- Die Umzonung unterstützt die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen, indem die Realisierung einer parzellenübergreifenden Gesamtüberbauung von rund 2.5 Hektaren und einer dichten Nutzung an zentraler, gut erschlossener Lage ermöglicht wird. Die Anforderungen gemäss Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan 2019 sind erfüllt.
- Die Umzonung unterstützt die bedarfsgerechte Festlegung der Bauzonen.
- Die Umzonung und die Bauvorschriften für die Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" unterstützen die Realisierung des vorgesehenen Nutzungsprofils.
- Der Bedarf für Industrie- und Gewerbezone ist innerhalb des Gemeindegebiets gedeckt. Mit der Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung im Kanton (Richtplananpassung 2022) ist auch aus regionaler bzw. kantonaler Sicht zu beurteilen, ob genügend Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Bisher ging der Kanton von einem verfügbaren Angebot von rund 9 ha gegenüber einem geschätzten Bedarf von 11 ha aus. Mit der Umzonung werden dem Markt weitere 2 ha an Industrie- und Gewerbezone entzogen und das Angebot weiter verknappt. Aufgrund der Lagegunst ist aber davon auszugehen, dass klassische Industrie- und Gewerbebetriebe an diesem Standort kaum noch neu angesiedelt werden könnten.
- Die Umzonung und die vorgesehene Quartierplanung dienen einer raumplanerisch sehr guten Gesamtlösung, erfüllen die raumplanerischen Planungsgrundsätze in hohe Masse und ermöglichen die Initialisierung der Entwicklung an zentraler Lage.
- Die Anforderungen aus dem kommunalen Verkehrsrichtplan und dem Gesamtverkehrskonzept sind erfüllt.
- Die Aufhebung des Richtplans Feld 2010 wird unterstützt.

Prüfvorbehalt:

- Es ist zu ergänzen, wo Alternativstandorte für Handwerks- und Gewerbebetriebe, die lärm- und platzintensiv sind im Raum Sarnen bestehen. Dies kann beispielsweise mit Bezug zum räumlichen Entwicklungskonzept erfolgen.

Entgegnungen der Gemeinde

Lärm- und Arbeitsplatzintensive Nutzungen finden in Sarnen im nördlich angrenzenden Arbeitsgebiet sowie im Gebiet Kreuzstrasse Platz. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Nutzungsplanänderung

Prüfergebnis:

- Die Umzonungen sind mit den übergeordneten Gesetzgebungen (Raumplanungsgesetz) und Vorgaben (kantonaler Richtplan 2019, kommunale strategische Planungsinstrumente) in Übereinstimmung und sind zweckmässig.
- Die Zonenvorschriften und die Bestimmungen zum Quartierplan "Im Feld" im Anhang zum BZR beinhalten die massgebenden Regelungen zu Nutzungsart, Baumassen, Geschosshöhe, Erschliessung, Parkierung, Verkehr, Gestaltung und Aussenraumqualität und unterstützen das Ziel einer qualitätsvollen Überbauung.

- Die Anpassung des Perimeters der Quartierplanpflicht ist zweckmässig und stimmt mit dem neu erarbeiteten Quartierplan überein.
- Die Festlegung des Fahrtenmodells in den Zonenvorschriften und dem Quartierplan ist zweckmässig. Der kommunale Richtplan Feld aus dem Jahr 2010 kann aufgehoben werden.

Prüfvorbehalt:

- Die im Planungsbericht (S. 12) und der Zonenplanänderung Massstab 1:1'500 angegebenen Teilflächen stimmen nicht überein und sind zu überprüfen gemäss den Flächenangaben im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (ÖREB).
- Der Begriff "Gesamthöhe" ist durch ein Mass gemäss dem für Samen gültigen gesetzlichen Vorgaben zu ersetzen (Firsthöhe oder Gebäudehöhe), da das BZR Samen noch nicht IVHB konform ist.
- Der Begriff "Baubereich" ist durch den Begriff "Baufeld" zu ersetzen, da das BZR Sarnen noch nicht IVHB konform ist.
- Die Bestimmungen zur Gesamthöhe sind in den Planungsinstrumenten zu überprüfen und sinnvoll in Übereinstimmung zu bringen.
- Die Abweichung von 3.0 m in der Gesamthöhe bei gleichzeitig möglicher Abweichung um ein zusätzliches Vollgeschoss (Doppelspurigkeit) ist zu überprüfen und auf das Notwendige zu reduzieren.
- Die Gebäudelänge ist in den Zonenvorschriften so anzupassen, dass die Abweichungen im Quartierplan nicht mehr als einen Drittel betragen. Die Gebäudelänge könnte für den Baubereich C1 beispielsweise gesondert aufgeführt werden.

Entgegnungen der Gemeinde

- Die Flächenangaben werden überprüft und bereinigt. Zu beachten ist, dass der Perimeter des QP, wie er im ÖREB eingetragen ist, nicht deckungsgleich mit der Parzelle ist. Eine Grenzbereinigung nach 2013 ist dafür verantwortlich.
- Der Begriff Gesamthöhe wird durch Gebäudehöhe ersetzt.
- Der Begriff Baubereich wird weiterverwendet. Der bestehende Quartierplan nutzt bereits den Begriff und unterscheidet zwischen Baufeldern und Baubereich. Im Weiteren kennt die Gemeinde Baubereiche, die über den Zonenplan ausgeschieden sind.
- Die Bestimmungen zur zulässigen Höhe und der zulässigen Geschosse werden überprüft und angepasst.
- Die Vorschriften werden so ausgestaltet, dass die vorgesehene Höhe von 17.5 m mit fünf Geschossen im bestehenden Regelungskorsett über den Quartierplanbonus realisierbar sind. Mit der zukünftigen IVHB-konformen Regelbasis, wäre die Bebauung ohne Quartierplanbonus möglich.
- Die Gebäudelänge wird auf 54 m festgelegt. Mit dem Bonus von 1/3 Mehrlänge kann das Haus am Bahnhof realisiert werden.

Naturgefahren

Prüfergebnis:

- Wenn die Auflage eingehalten wird, ist das Vorhaben mit den Vorgaben betreffend Naturgefahren vereinbar.

Vorbehalt zu Handen des Baubewilligungsverfahrens:

- Betreffend Nachbar- und Umweltgefährdung darf mit einer zukünftigen Bebauung des Perimeters keine Mehrgefährdung provoziert werden. Im Baubewilligungsverfahren ist dies nachzuweisen.

Entgegnungen der Gemeinde

Im Baubewilligungsverfahren werden entsprechende Auflagen gemacht.

Lärmschutz

Prüfvorbehalt zu Handen des Baubewilligungsverfahrens:

- Im Rahmen zukünftiger Baubewilligungsverfahren sind die Lärmbelastungen durch lärm erzeugende Betriebe zu ermitteln. Falls notwendig sind Lärmschutzmassnahmen zur Umsetzung des Vorsorgeprinzips bzw. zur Einhaltung der Planungswerte aufzuzeigen.
- Für die auf dem Strassennetz erzeugten Mehrbelastungen gelten Art. 8 und 9 LSV. Die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Strasse darf nicht zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen führen. Auf den übrigen Verkehrsanlagen dürfen durch die Mehrbeanspruchung die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Gemäss den Strassenlärmkatalogen des Kantons und der Gemeinde verursachen die Nordstrasse und die Kägswilerstrasse Immissionen über den Immissionsgrenzwerten.

Prüfvorbehalt:

- Im Zonenplan- bzw. Quartierplanänderungsverfahren ist aufzuzeigen, dass diese Anforderungen durch den induzierten Mehrverkehr eingehalten werden können.

Entgegnungen der Gemeinde

Im Zonenplanverfahren erfolgt der Nachweis, dass die Siedlungsentwicklung auf den Verkehr abgestimmt ist und die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten sind. Abklärungen zur Sanierungspflicht der Kägswilerstrasse zeigen, dass heute und zum Prognosezeitpunkt keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte erwartet werden.

Feststellung bezüglich der Mehrwertabgabe

Prüfergebnis:

- Es ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

7.3 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung gingen verschiedene Eingaben zum Quartierplan ein. Zur Zonenplanänderung ging eine spezifisch adressierte Eingabe mit Änderungsanträgen ein. Sämtliche Eingaben und deren Beantwortung sind im Bericht zum Mitwirkungsverfahren aufgezeigt.

Aufgrund der Mitwirkungseingabe wurde die zulässige Höhe in der Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" von 20 m auf 17.5 m reduziert.

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 Planungsgebiet wird im kantonalen Richtplan als Teilgebiet des Entwicklungsschwerpunkts für die Wirtschaft (ESP Sarnen Nord) beschrieben.

Gemäss C4.2-2 sind für die Entwicklungsschwerpunkte Nutzungsprofile festzulegen. Berücksichtigt werden die Standortpotenziale bezüglich Lage, Verkehrsanbindung und benachbarten Nutzungen. Die Gemeinden sind aufgefordert, die Nutzungsprofile in der laufenden Ortsplanungsrevision bei der Erarbeitung der Masterpläne (in Sarnen Räumliches Entwicklungskonzept) zu präzisieren.

Für das Teilgebiet Feld werden folgende Vorgaben im kantonalen Richtplan festgesetzt:

- Nutzungen mit hoher Arbeitsplatzdichte
- Emissionsarme Nutzungen aus Gewerbe und Dienstleistung
- keine publikumsintensiven Einrichtungen
- Mischnutzungen möglich (Nutzen Lagegunst im Umfeld S-Bahn Haltestelle Sarnen Nord).

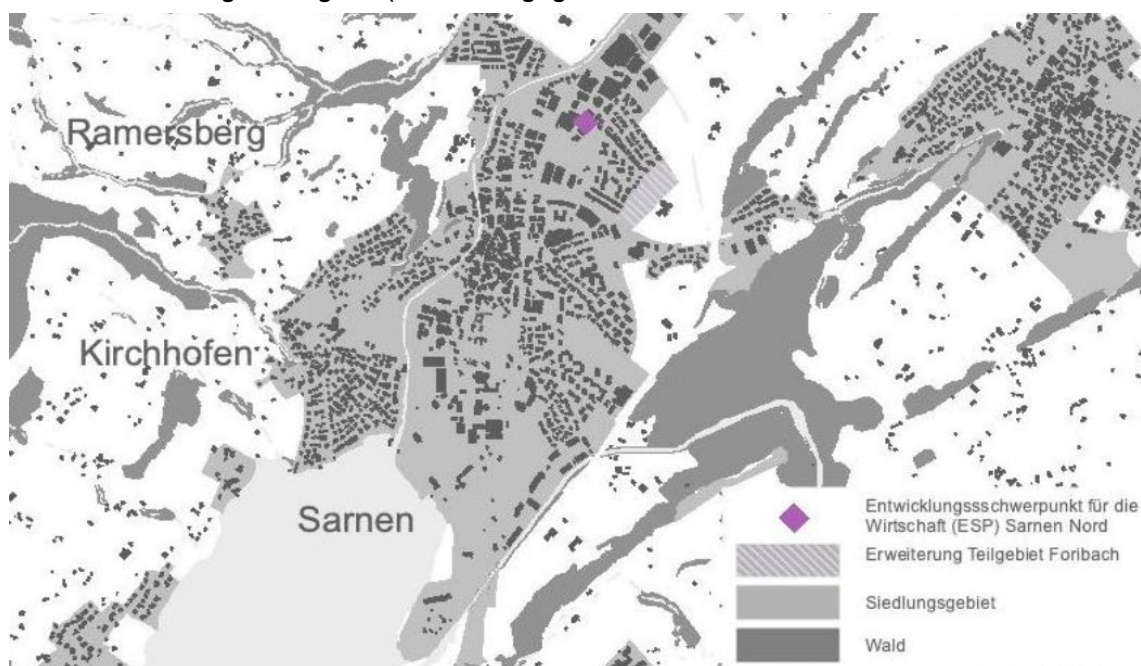


Abbildung 9: Abbildung im kantonalen Richtplan, Stand Beschluss Kantonsrat vom 27.10.2022

Der kantonale Richtplan ermöglicht die Umzonung der Gewerbezone in eine gemischte Zone, in der Wohnen zulässig ist.

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
- Kommunalen Verkehrsrichtplan 2012
- Räumliches Entwicklungskonzept REK Sarnen, Entwurf vom Mai 2023

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.

Das Räumliche Entwicklungskonzept wird die Strategie der räumlichen Entwicklung ablösen. In den folgenden Erläuterungen wird die Umzonung anhand beider Planungsgrundlagen gespiegelt.

8.3.1 Leitbild der Gemeinde (2017)

<i>Nr.</i>	<i>Themen</i>	<i>Bedeutung für die Gebietsentwicklung Feld</i>
1	Bedeutung und Lage	Sarnen nimmt als Kantonshauptort Zentrumfunktionen wahr. Verkaufsflächen und Arbeitsplatzgebiete gehören an gut erschlossenen Lagen zu diesen Zentrumsleistungen. Die Entwicklung eines grösseren durchmischten Gebiets trägt zur Vielfalt des Wohn- und Arbeitsstandorts bei.
2	Siedlungsentwicklung	Im Übergang zwischen den zentralen Gebieten südlich der Nordstrasse und dem nördlichen Arbeitsgebiet kommt dem Entwicklungsgebiet Feld eine wichtige Rolle zu. Um die S-Bahnhaltestelle kann sich ein neues gemischtes Gebiet entwickeln, das Wohnen und Arbeiten vereint. Die grossmassstäbliche Bebauung zeichnet die Neuentwicklung aus. Die Nutzung dieser zentral gelegenen Fläche ist im Sinn der Entwicklung nach innen.
3	Wohnen und Bevölkerung	In dem Wohnen zugelassen wird, kann ein neues Wohnangebot geschaffen werden. Die Wohnungen sollen dabei eher preiswert und kleiner zugeschnitten sein. Wohnungen für Familien stehen an dieser Lage zwar nicht im Vordergrund, sind jedoch vorstellbar. Das mit der Massnahme M1 geforderte Bevölkerungskonzept soll bei der Projektierung der jeweiligen Baufelder mit den Investoren definiert werden. Mit einem Einwohnerpotenzial von rund 420 Personen kann das Gebiet einen wesentlichen Anteil für das prognostizierte Wachstum beisteuern.

- | | | |
|---|-----------|--|
| 4 | Arbeiten | <p>Für das Gewerbe entstehen im Gebiet interessante Flächen. Mit dem Fahrtenkontingent und den Vorgaben zum Lärmschutz wird die Umweltverträglichkeit sichergestellt.</p> <p>Mit dem Bau des Hauptsitzes der Obwaldner Kantonalbank siedelt sich ein erster hochwertiger Arbeitgeber im Gebiet an. Weitere Ansiedlungen sind dahingehend zu steuern, dass sie an den Ort passen und zur Adressbildung beitragen.</p> |
| 7 | Mobilität | <p>Die Wohnqualität am Standort ist nicht durch eine Lärmvorbelastung beeinträchtigt. Mit Mobilitätskonzepten können innovative und zukunftsorientierte Lösungen gefördert werden. Die OKB nutzt diese Möglichkeit, um weniger Parkplätze anbieten zu müssen.</p> <p>Durch die realisierte Groberschliessung konnte das Langsamverkehrsnetz bereits massgeblich ausgebaut werden. Weitere Verbindungen entstehen mit der Bebauung.</p> <p>Der kommunale Richtplan zeigt mögliche Bushaltestellen auf der Kägiswilerstrasse auf, die einst mit einer Buslinie in die Industrie bedient werden können.</p> <p>Der öffentliche Raum wird hindernisfrei gestaltet.</p> |

8.3.2 Strategie der räumlichen Entwicklung

- | <i>Nr.</i> | <i>Strategieziel</i> | <i>Bedeutung für die Gebietsentwicklung Feld</i> |
|------------|--|---|
| 1 | Aktiv Planen im Dialog | Die Änderung der Planungsinstrumente wurde durch die Gemeinde initiiert, getragen und koordiniert. |
| 3 | Umwelt und Energie | <p>Mit der angestrebten Dichte wird der haushälterische Umgang mit dem Boden umgesetzt.</p> <p>Mit dem Quartierplan sind die gesetzlichen Vorgaben zum Energiebedarf verschärft.</p> <p>Die Bebauung der Wiese wird ein verändertes Mikroklima bedeuten. Die städtebauliche Anordnung ermöglicht ein Durchlüften.</p> |
| 10 | Wachstum und Siedlungsbegrenzung | Die Entwicklung entspricht dem Ziel, von innen nach aussen zu wachsen. Die Verfügbarkeit des Baulandes wird sichergestellt. |
| 16 | Gestaltung und Vernetzung der öffentlichen Aussenräume | Um die S-Bahnhaltestelle und die neue Im Feld-Strasse entstehen für den Ortsteil wichtige öffentliche Strassenräume. Die Ausgestaltung wird mit dem Quartierplan vorgegeben und mit den privaten Bauten koordiniert. |
| 17 | Schwerpunkte der Wohnentwicklung | <p>Für das Wohnen entsteht ein neuartiger Ortsteil, in dem auch neuartige Wohnangebot umgesetzt werden können.</p> <p>Der Standort eignet sich für Wohnangebote fürs Alter. Die Wege zu den Grossverteilern und zum öffentlichen Verkehr sind kurz.</p> |
| 18 | Quartierspezifische Entwicklung | <p>Mit dem Quartierplan wird eine qualitätsvolle Entwicklung mit einem besonderen Augenmerk auf den Aussenraum sichergestellt.</p> <p>Konkurrenzverfahren werden empfohlen.</p> |

- | | | |
|----|------------------------|--|
| 19 | Arbeitsgebiete | Für Arbeitsnutzungen sind im Gebiet Feld die Erdgeschosse vorbehalten. Weitere Flächen können bei entsprechender Nachfrage in den Obergeschossen geschaffen werden. Die Potenziale im Gebiet sind der Standortpromotion bekannt.
Die Gebietsentwicklung ist mit den Verkehrs- und Umweltkapazitäten abgestimmt. |
| 20 | Detailhandel | Im Gebiet Feld sind Verkaufsgeschäfte bewusst zulässig. Mit der Fahrtenlimitierung besteht ein starkes Regulativ. Deren Ansiedlung von verkehrsintensiven Nutzungen ist im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung der Baufelder abzuwägen. |
| 21 | Übergeordneter Verkehr | Die neue S-Bahnhaltestelle fördert die Attraktivität des Gebiets als Wohn- und Arbeitsstandort. |
| 26 | Öffentlicher Verkehr | Die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist mit der Fahrtenlimitierung gewährleistet. |

8.3.3 Räumliches Entwicklungskonzept REK Sarnen

Der aktuelle Entwurf des REK Sarnen berücksichtigt die angestrebte Umzonung im Gebiet. Für Sarnen Nord wird im Zukunftsbild die Entwicklung zu einem Wohn- und Arbeitsgebiet beidseits der Haltestelle Sarnen Nord vorgesehen.

Das Planungsgebiet und die Umgebung sind als Zentrums- und als Mischgebiet mit hoher Dichte bezeichnet. Sarnen Nord ist eine Priorität für die Innentwicklung. Im Gebiet Feld sollen familienfreundliche und kostengünstige Wohnungen entstehen. Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Sarnen Nord bietet eine gute Ausgangslage für die angestrebte funktionale Durchmischung.



Abbildung 10: Ausschnitt Synthesepan Sarnen Nord, REK Sarnen, Entwurf November 2024

Die Strategien zu den Arbeitsgebieten und zum Entwicklungsschwerpunkt differenzieren die Arbeitsgebiete hinsichtlich deren Eignung und der Nutzungsmischung. Das Planungsgebiet ist Teil des Entwicklungsschwerpunkts Sarnen Nord. Als Mischgebiet A7 soll der östlich der Bahnlinie gelegene Teil insbesondere für Dienstleistungsnutzungen mit hoher Arbeitsplatzdichte dienen. Für die Nutzungsmischung ist eine Begrenzung des Wohnanteils zu überlegen.

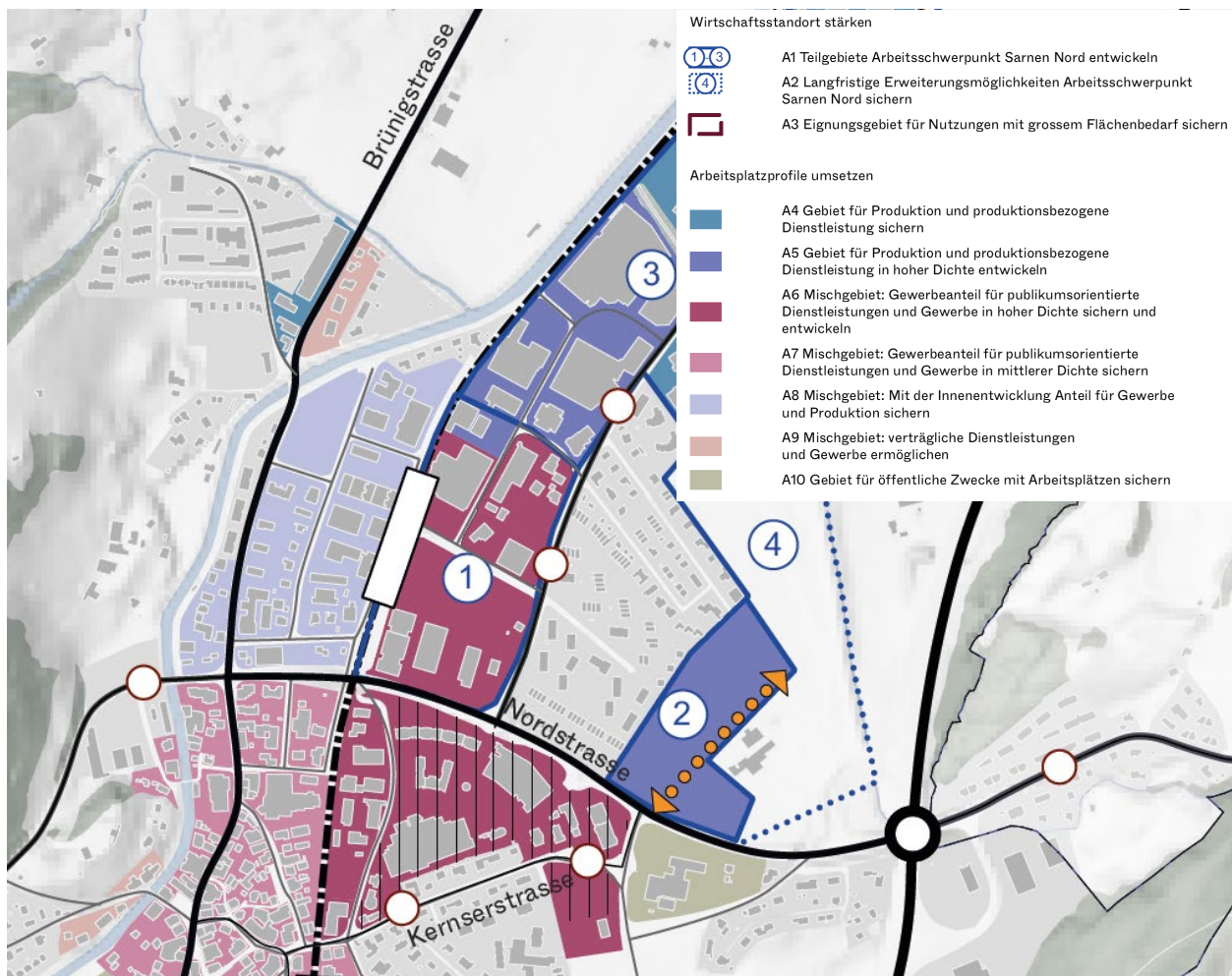


Abbildung 11: Ausschnitt Strategiekarte Arbeitsgebiete und Entwicklungsschwerpunkt Arbeit, REK Sarnen, Entwurf November 2024

Die Standortgunst mit der S-Bahnhaltestelle soll auf beiden Seiten genutzt werden. Das REK Sarnen beschreibt den Bereich um die Bahnstation Sarnen Nord als Scharnier. "Bei den dem Platzbereich zugewandten Gebäudeseiten sind in den Erdgeschossen beidseits der Bahn gewerbliche Nutzungen erwünscht, welche die Bedeutung des Platzes als Treffpunkt und Begegnungsort stärken."

Bereits im REK Sarnen aufgenommen ist die vorgesehene neue Führung der Buslinie nach Kägiswil. Ab dem Fahrplan 2014 soll die Linie neu über die Kägiswilerstrasse geführt und so das Arbeitsgebiet Sarnen Nord erschlossen werden.

8.3.4 Kommunalen Verkehrsrichtplan

Die im kommunalen Verkehrsrichtplan 2012 aufgezeigten Massnahmen zur Strassenerschliessung, Velo- und Fusswegnetzergänzung im Planungsgebiet wurden umgesetzt.

Der kommunale Verkehrsrichtplan wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision überprüft und nachgeführt.

Die Qualität der Verbindungen für den Velo- und Fussverkehr ist als Vorschrift im neuen BZR-Artikel verankert. Die Umsetzung ist mit dem Quartierplan zu überprüfen. Für die übergeordneten Verbindungen wichtig sind klar erkennbare und wenige Zu- und Wegfahrten. Anlieferungen und Güterumschlag sind auf den privaten Parzellen zu organisieren. Konflikte mit dem Veloverkehr sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Das Planungsgebiet ist über die Nordstrasse und die Kägiswilerstrasse sehr gut erschlossen. Gemäss geltendem Quartierplan darf die Bebauung nicht mehr als 500 Fahrten in der Abendspitzenstunde auslösen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Kapazitäten des übergeordneten Verkehrssystems nicht übermässig belastet werden und es zu langen Rückstauungen kommt, die sich nur schwer wieder auflösen.

Gemäss Berechnungen im Quartierplan (Planungsbericht Entwurf Oktober 2022) kann das Fahrtenkontingent mit den Wohnnutzungen gut eingehalten werden. Gemäss Annahmen werden 344 Fahrten in der Abendspitzenstunde ausgelöst.



Abbildung 12: Ausschnitt Fusswegrichtplan, vom Regierungsrat am 1.7.2014 genehmigt

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.

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.
--------------------------	---

Für die Einzonung 2010 wurde ein Umweltbegleitbericht erstellt. Massgebliche Punkte zur Siedlungsökologie wurden im Quartierplan aufgenommen. Der Schutz von Boden, Luft und Wasser kann unter Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Vorschriften gewährleistet werden.

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

Die Zonenplanänderung beabsichtigt die Realisierung einer höheren Nutzungsdichte und unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen. Eine angemessene Wohnqualität für die neu entstehenden Wohnungen kann gewährleistet werden.

Die Wohnqualität der benachbarten Gebiete Feld und Bünthen wird durch die Zonenplanänderung nicht beeinflusst.

b) kompakte Siedlungen zu schaffen;

Mit der Einzonung 2010 wurde die Siedlungslücke geschlossen und das Ziel einer kompakten Siedlung verfolgt.

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

Der zentrale Standort ist für wirtschaftliche Tätigkeiten ideal. Die räumlichen Voraussetzungen sind gegeben. Mit den Vorgaben des Quartierplans wird die wirtschaftliche Entwicklung im Sinn einer geordneten Besiedlung gelenkt.

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 Zonenplanänderung stärkt den Standort Sarnen. Die anzustrebende Dezentralisation wird im Raum der Zentralschweiz damit unterstützt.

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 genügend 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. Projekte sind durch Fachexperten zu beurteilen.

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

Es sind keine See- und Flusssufer betroffen.

d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;

Es sind keine naturnahen 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 Zonenplanänderung unterstützt den Grundsatz und beabsichtigt eine Erhöhung der Nutzungsdichte in unmittelbarer Nähe der S-Bahnhaltestelle.

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

Die Zonenplanänderung zielt darauf ab, die Flächen für eine Bebauung attraktiver zu machen und eine hohe Nutzungsdichte zu erreichen.

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

In dem mit der Zonenplanänderung Wohnen zugelassen wird, steigt das Potenzial für Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen. Die benachbarte Industriezone ist der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. Die Spezialzone Feld der Empfindlichkeitsstufe III. Es handelt sich daher nicht um ein Vorranggebiet für Wohnnutzungen bzw. um ein eigentliches Wohngebiet, sondern um ein gemischt genutztes Gebiet. Die Wohnqualität ist über die Umweltschutzgesetzgebung gesichert. Benachbarte Wohngebiete werden durch die Zonenplanänderung nicht grösseren Immissionen ausgesetzt.

c) Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

Die öffentlichen Rad- und Fusswege wurden gemäss Quartierplan erstellt. Weitere Fussgängerflächen werden im Rahmen der Bebauung geschaffen. Die öffentliche Nutzung ist mit Dienstbarkeiten gesichert.

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

Am Standort sind Verkaufsnutzungen und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Der Planungsgrundsatz wird durch die Vorgaben im BZR erfüllt.

e) Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Der Quartierplan sichert Grünflächen und Bäume in einem gewissen Umfang. Weitere Grünflächen und Bepflanzungen sind mit den jeweiligen Baugesuchen 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.

Der Nachweis wurde im Rahmen der Einzonung 2010 erbracht. Die Absorption neuer Wohnungen, die im Gebiet entstehen können, dürfte mit der heutigen Nachfrage kein Problem darstellen.

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.

9 Abschliessende Würdigung

Die beabsichtigte Umzonung ist notwendig, um die erwünschte Entwicklung des Gebiets zu erreichen. Die Zielsetzungen zur Entwicklung des Ortsteils, wie auch die übergeordneten Rahmenbedingungen haben sich seit der Einzonung 2010 wesentlich geändert. Um die Entwicklung innert angemessener Frist zu ermöglichen, müssen die Planungsgrundlagen möglich bald angepasst werden. Auf die Ortsplanungsrevision, welche nach der Genehmigung der kantonalen Richtplanung ansteht, kann nicht gewartet werden. Mit der Umzonung kann sich der gut erschlossene Standort zu einem dichten und gemischt genutzten Gebiet entwickeln. Der Quartierplan präzisiert die Grundnutzung und ermöglicht eine etappierte Entwicklung des für Sarnen bedeutenden Gebiets.