

**Einwohnergemeinde
Fachbereich Bau/Raumentwicklung**



Rütistrasse 8
Postfach 1263
6061 Sarnen
www.sarnen.ch

Ortsplanungsrevision 2025: Nachführung der Nutzungsplanung

Planungsbericht zur Genehmigung



Impressum:

Kontakt: Einwohnergemeinde Sarnen
 Fachbereich Bau/Raumentwicklung
 Rütistrasse 8
 Postfach 1263
 6061 Sarnen

Änderungsindex: 27.06.2023 Entwurf zur Info strategische Planungskommission
 11.07.2023 Exemplar zur Verabschiedung im Gemeinderat
 08.09.2023 Exemplar zur Vorprüfung
 24.02.2025 Exemplar zur Mitwirkung
 20.01.2026 Exemplar zur Genehmigung

Inhalt

1	Anlass und Umfang der Nachführung	4
1.1	Dokumente.....	5
2	Verkehrszonen und Verkehrsflächen.....	7
2.1	Heutige Regelungen und Umgang mit Verkehrsflächen	7
2.2	Erfassungsrichtlinien	7
2.3	Änderungen Bau- und Zonenreglement	8
2.4	Änderungen im Zonenplan.....	9
3	Wiedereinführung des übrigen Gebiets	11
4	Seeuferlinie.....	12
4.1	Heutige Regelungen und Umgang mit dem Seeufer	12
4.2	Statische Definition der Gewässerausdehnung.....	12
4.3	Änderungen im Zonenplan.....	13
4.4	Anpassungen Naturschutzzonen	13
5	Gefahrenzonen	15
5.1	Ausgangslage.....	15
5.2	Umsetzung im Zonenplan	16
6	Aufhebung Baulinien Gewässerraum.....	17
6.1	Änderung in Art. 45 BZR	17
6.2	Änderungen im Zonenplan.....	18
7	Nachführung Naturobjekte.....	28
8	Elemente des ökologischen Ausgleichs im Zonenplan	29
8.1	Hecken	29
8.2	Feldgehölze	32
9	Anpassungen an die Daten der amtlichen Vermessung.....	34
9.1	Ausgangslage und Anlass.....	34
9.2	Gebiete mit dauernder Bodenverschiebung	36
10	Planungsablauf.....	37
10.1	Übersicht.....	37
10.2	Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung.....	37
10.3	Mitwirkung.....	37
10.4	Öffentliche Auflage	38
11	Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Gesetze	38
11.1	Berücksichtigung Sachpläne und Konzepte des Bundes	38
11.2	Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung 2019	38
11.3	Berücksichtigung kommunaler Leitbilder, Konzepte und Richtpläne.....	38
11.4	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	38

1 Anlass und Umfang der Nachführung

Die Einwohnergemeinde beabsichtigt den geltenden Nutzungsplan noch vor der Ortsplanungsrevision zu bereinigen und nachzuführen. Die Ortsplanungsrevision, die gestützt auf den kantonalen Richtplan bis 2025 zu erfolgen hat, soll sich damit auf die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG I) und der kantonalen Richtplanung konzentrieren können. Diese Frist wurde leider verpasst, da die Gemeinde, zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung, noch nicht bereit war.

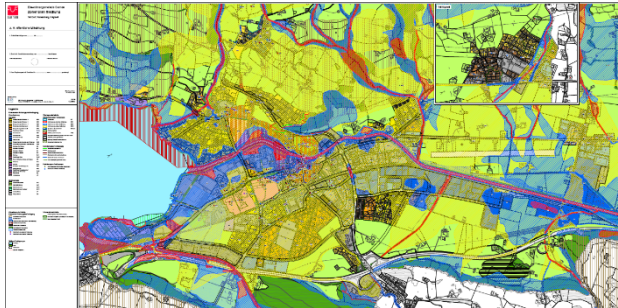
Die vorliegenden Anpassungen und Nachführungen umfassen:

- Verkehrszonen und Verkehrsflächen
Zur Umsetzung des minimalen Geodatenmodells sind die Verkehrsflächen eigenen Nutzungszonen zuzuweisen. Für die Zuweisung bestehen Entscheidungshilfen. Im Bau- und Zonenreglement werden Zonenvorschriften hierfür ergänzt.
- Einführung übriges Gebiet
Für Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets, die weder Wald, Gewässer noch Landwirtschaftszonen sind, wird das "übrige Gebiet" als neue Zone geschaffen. Im Bau- und Zonenreglement werden Zonenvorschriften ergänzt.
- Seeuferlinie
Der Sarnersee wird bis zur fachlich definierten Seeuferlinie als Gewässer bezeichnet, was Folgen für die unterschiedlichen Bauzonen der angrenzenden Grundstücke haben kann.
- Gefahrenzonen
Mit der Umsetzung von Hochwasserschutzprojekten ändern sich die Gefahrenkarten. Die Umsetzung der Gefahrenkarten in Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung erfolgt nicht automatisch. Die neusten Gefahrenkarten werden im Zonenplan als Gefahrenzonen umgesetzt.
- Gewässerräume und Baulinien
Innerhalb der Bauzonen wurden die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetzgebung ausgeschieden. Die 2012 mit der letzten Ortsplanungsrevision festgelegten "Baulinien Gewässerraum" können darum aufgehoben werden. Ältere Baulinien entlang der Gewässer werden überprüft und bei Bedarf beibehalten oder umgewidmet.
- Nachführung Naturobjekte
Die durch den Einwohnergemeinderat bewilligten Änderungen an Naturobjekten werden im Zonenplan nachgeführt.
- Hecken und Feldgehölze
Für die Darstellung der Hecken und Feldgehölze im Zonenplan wird auf einen neuen Datensatz der amtlichen Vermessung abgestützt. Die Naturelemente werden orientierend dargestellt. Sie sind durch die Naturschutzverordnung geschützt.
- Weitere Anpassungen an die Daten der amtlichen Vermessung
Die Daten der amtlichen Vermessung wurden seit 2012 in verschiedenen Gebieten nachgeführt. Insbesondere wurden Gewässer neu aufgenommen und ausgeschieden. Im Zonenplan ergeben sich dadurch Lücken zum umgebenden Wald oder den Landwirtschaftsflächen, die ausgefüllt werden sollen.
- Anpassung Naturschutzzonen Seefeld
Die kommunalen Naturschutzzonen im Bereich Lido werden an den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Sie werden über dem Gewässer als Überlagerungen dargestellt.

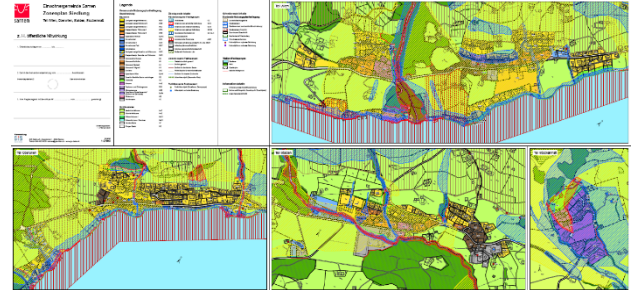
1.1 Dokumente

Die Nachführung der Nutzungsplanung wird im vorliegenden Planungsbericht beschrieben und in den folgenden Plänen aufgezeigt:

Zonenplan Siedlung, Teil Dorf, Ramersberg, Kägiswil, 1:2'500



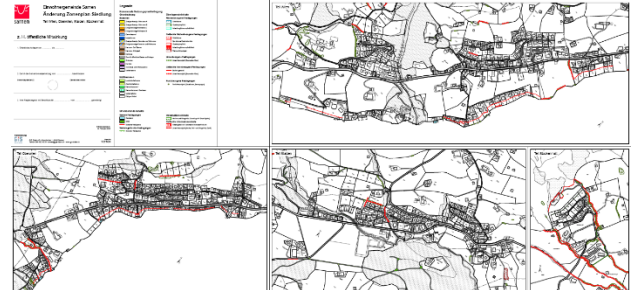
Zonenplan Siedlung, Teil Wilen, Stalden, 1:2'500



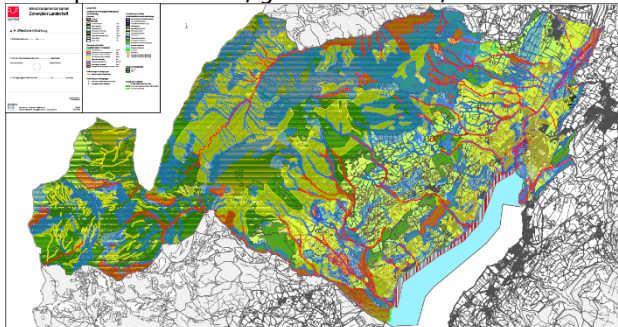
Änderungsplan, Teil Dorf, Ramersberg, Kägiswil, 1:2'500



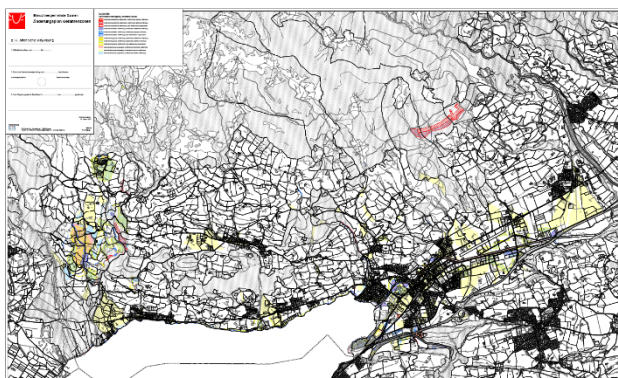
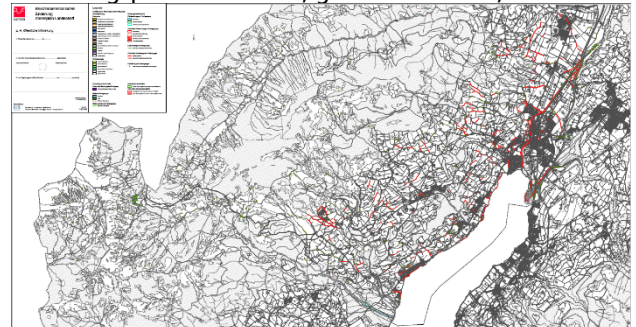
Änderungsplan, Teil Wilen, Stalden, 1:2'500



Zonenplan Landschaft, ganze Gemeinde, 1:10'000



Änderungsplan Landschaft, ganze Gemeinde, 1:10'000



Änderungsplan Gefahrenzonen, ganze Gemeinde, 1:10'000

Der Entwurf des Zonenplans wurde für das Planungsverfahren digital veröffentlicht. So konnten die Änderungen für die Mitwirkung und die öffentliche Auflage besser und mit der gebotenen Verbindlichkeit dargestellt werden.

In einem separaten Dokument wird als Beilage zum vorliegenden Planungsbericht aufgezeigt, wie die kantonale Vorprüfung berücksichtigt wurde (Berücksichtigung der Vorprüfung, 24. Februar 2025).

2 Verkehrszonen und Verkehrsflächen

2.1 Heutige Regelungen und Umgang mit Verkehrsflächen

Strassenflächen, die der Groberschliessung dienen sind im Zonenplan weiss dargestellt. Die Ausscheidung der Strassenflächen bzw. Verkehrsflächen erfolgte nicht konsequent anhand von Richtlinien. Erschliessungsanlagen, die im Rahmen von Quartierentwicklungen entstanden sind, wurden im Zonenplan nicht weiss dargestellt. Auch sind Strassen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht ausgeschieden.



Zimmertalstrasse
innerhalb W2A nicht
ausgeschieden

Sackliweg
innerhalb W2A nicht
ausgeschieden

Eine einheitliche Handhabung wird im Bau- und Zonenreglement über eine allgemeine Bestimmung sichergestellt werden. Mit Art. 7, Abs. 4 werden im BZR die Verkehrsflächen wie folgt geregelt:

"Die weisse Darstellung von Strassen im Zonenplan dient der Lesbarkeit. Diese Strassen gehören soweit vollständig zur Bauzone, wie sie die Bauzone erschliessen."

Ausserhalb des Siedlungsgebiets ist eine Mehrheit der Verkehrswege im Zonenplan weiss dargestellt. Diese sind klar keiner Bauzone zugewiesen. Weitere Regelungen dazu werden nicht gemacht und auch ausserhalb der Bauzone wurde die Zuweisung nicht einheitlich gehandhabt.

2.2 Erfassungsrichtlinien

Zur Ausscheidung und Umsetzung von Verkehrsanlagen in der Nutzungsplanung publizierte das Amt für Raumentwicklung und Verkehr eine Erfassungsrichtlinie (ARV, März 2016). Weiter macht das ARV folgende Hinweise für die raumplanerische Umsetzung:

- Mit der Ausscheidung der Verkehrsanlagen in der Nutzungsplanung geht es um die Ausweisung/Transparenz der im öffentlichen Gebrauch für den Verkehr dienenden, bestehenden Flächen (siehe Tabelle Grundsätze). Für die Erschliessungsplanung stehen andere Instrumente zur Verfügung.
- Die flächendeckende Ausscheidung der Verkehrsanlagen hat spätestens im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung zur Anpassung des Siedlungsgebiets an die revidierte Raumplanungsgesetzgebung zu erfolgen.
- Die Musterbestimmungen sind als verbindliche Vorlage für eine einheitliche Umsetzung dieses Themas im Kanton zu verstehen (kleinster gemeinsamer Nenner). Zusätzliche kommunale Ergänzungen/Präzisierungen stehen den Gemeinden offen.

- Die vorgeschlagenen Regelungen sind im Hinblick auf die bestehenden und künftigen Rechtsgrundlagen (Datenmodell des Bundes, kantonales Baugesetz) zu verstehen. U.a. ist es die Absicht des ARV, bei einer späteren Baugesetzrevision für die einfachere Nachführung der Verkehrsanlagen in der Nutzungsplanung bei Strassenprojekten ein vereinfachtes Verfahren vorzusehen (als Ergänzung/Aktualisierung des Strassenplanverfahrens, welches aktuell nur für Verkehrsanlagen mit öffentlich-rechtlicher Trägerschaft vorgesehen ist).
- Erläuterung des Begriffs „Verkehrsbauten und -anlagen“: Damit sind alle dem Verkehr dienenden 2- und 3-dimensionalen Objekte eingeschlossen. Dies kann z.B. neben der eigentlichen Strasse auch ein Bushaltestellen-Häuschen umfassen oder bei Gleisanlagen die Perroninfrastruktur samt Bahnhofsgebäude etc.
- Präzisierung des Begriffs „strassenbegleitende Anlagen“: Sind Wege und Parkierungsflächen Bestandteil einer Strasse bzw. stehen diese in einem Zusammenhang mit dem Strassenraum, gelten sie als strassenbegleitende Anlagen (Anlehnung an die Richtlinien des Kantons Luzern). Anlagen, die räumlich vom Strassenraum getrennt sind (z.B. durch Mauern oder Einfahrten), sind nicht als strassenbegleitende Anlagen zu verstehen. Grünstreifen zwischen strassenraumbildenden Anlagen sind in der Regel keine räumlichen Trennungen.
- Die im Umgang mit Nutzungsziffern relevante anrechenbare Grundstücksfläche kann nicht abschliessend aufgrund der Ausscheidung der Verkehrsanlagen im Zonenplan abgeleitet werden. Die Festlegung der anrechenbaren Grundstücksfläche erfolgt nach wie vor im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Im Wald gilt es abzuklären, ob die Strasse eine weitere Erschliessungsfunktion hat oder ob die Strasse vorab der Bewirtschaftung des Waldes dient und nur einzelne landwirtschaftliche Betriebe erschliesst. Ein weiteres Kriterium für die Zuweisung ist die Beschaffenheit des Strassenkörpers und ob es sich um Strassen handelt, die subventionsberechtigt oder im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft sind.

2.3 Änderungen Bau- und Zonenreglement

Die Einführung von neuen Verkehrszonen und Verkehrsflächen gemäss Erfassungsrichtlinie und Musterbestimmungen erfordert Änderungen im Bau- und Zonenreglement.

Auf die bestehende allgemeine Regelung kann verzichtet werden. Art. 7 Abs. 4 BZR wird gelöscht.

Änderung Art. 7 Zonenpläne

~~⁴Die weisse Darstellung von Strassen im Zonenplan dient der Lesbarkeit. Die Strassen gehören soweit vollständig zur Bauzone, wie sie die Bauzone erschliessen.~~

Für die Verkehrszonen wird ein neuer Artikel geschaffen. Dazu wird die Musterformulierung des Kantons übernommen:

Ergänzung Art. 9a Verkehrszone (VZ)

Die Verkehrszone umfasst die innerhalb der Bauzonen für den fahrenden und ruhenden Strassen- und Wegeverkehr bestimmten Verkehrsbauten und -anlagen, welche dem öffentlichen Gebrauch dienen. Bauten und Anlagen übergeordneter Verkehrsplanungen des Bundes und des Kantons sind nicht Bestandteil der Verkehrszone.

Für die Verkehrsflächen wird ebenfalls ein neuer Artikel geschaffen. Die Mustervorschriften des Kantons sollen um den Absatz 3 ergänzt werden.

Ergänzung Art. 9ab Verkehrsfläche (VF)

¹ Die Verkehrsfläche umfasst die ausserhalb der Bauzonen für den fahrenden und ruhenden Strassen-, Wege-, Eisenbahn- und Flugverkehr bestimmten Verkehrsbauten und -anlagen, welche dem öffentlichen Gebrauch dienen. Bauten und Anlagen übergeordneter Verkehrsplanungen des Bundes und des Kantons gehören vollständig zur Verkehrsfläche.

² Bei Bauten und Anlagen übergeordneter Verkehrsplanungen des Bundes und des Kantons gelten die Bestimmungen der entsprechenden Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

³ Neben den eigentlichen Anlagen sind in den Verkehrsflächen auch Bauten und Anlagen, die in einem funktionellen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, zulässig. Die Zulassung erlischt für sämtliche Bauten und Anlagen bei Wegfall der Hauptnutzung.

Mit dem eingefügten Absatz 3 wird eine Regelung aufgenommen, die dem neuen Artikel des Raumplanungsgesetzes entspricht (Art. 18 Abs. 1 bis). Der Unterhaltsstützpunkt der Zentralbahn kann somit der Verkehrsfläche zugeordnet werden.

Um mögliche Konflikte hinsichtlich der anrechenbaren Geschossfläche zu vermeiden, wird eine Übergangsbestimmung formuliert. Die Übergangsbestimmung wird bei der zukünftigen Aufhebung der Geschossflächenziffer hinfällig.

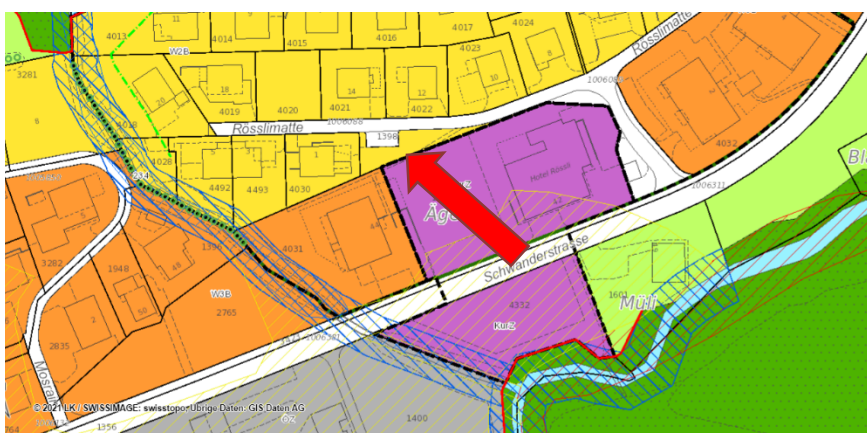
Ergänzung Art. 71a Übergangsbestimmungen Verkehrszone

Anlagen der Feinerschliessung auf einer Bauparzelle, die der Verkehrszone zugeordnet sind, gelten für die Berechnung der Geschossflächenziffer als anrechenbare Grundstücksfläche.

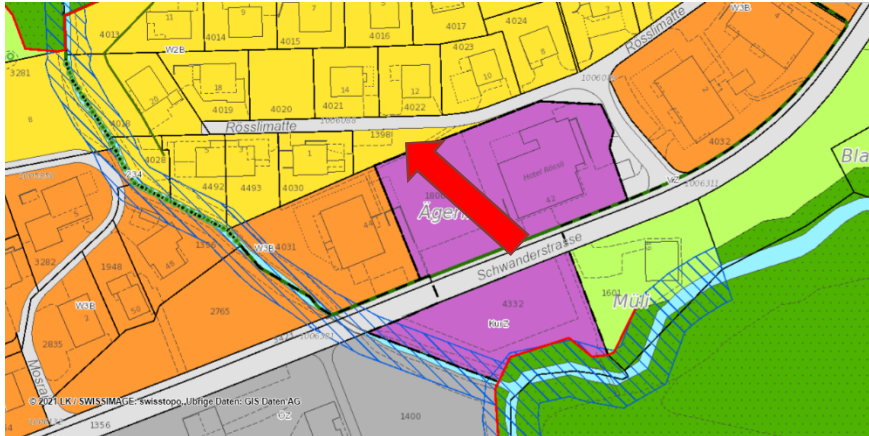
2.4 Änderungen im Zonenplan

Die Strassen, Anlagen und Wege, die neu der Verkehrszone oder den Verkehrsflächen zugeordnet wurden, sind den Änderungsplänen zu entnehmen.

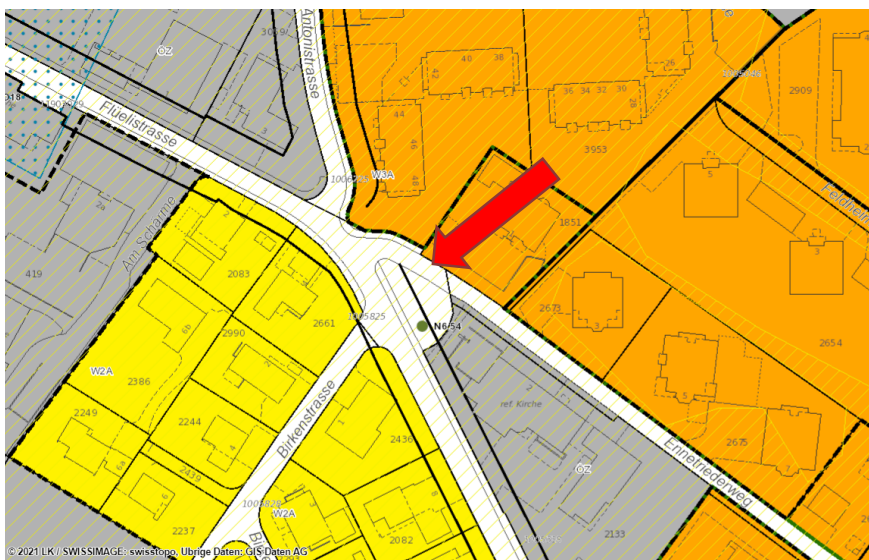
Ersichtlich sind dort ebenfalls kleinere Änderungen in der Zuordnung von Bauzonen, wie das untenstehende Beispiel zeigt.



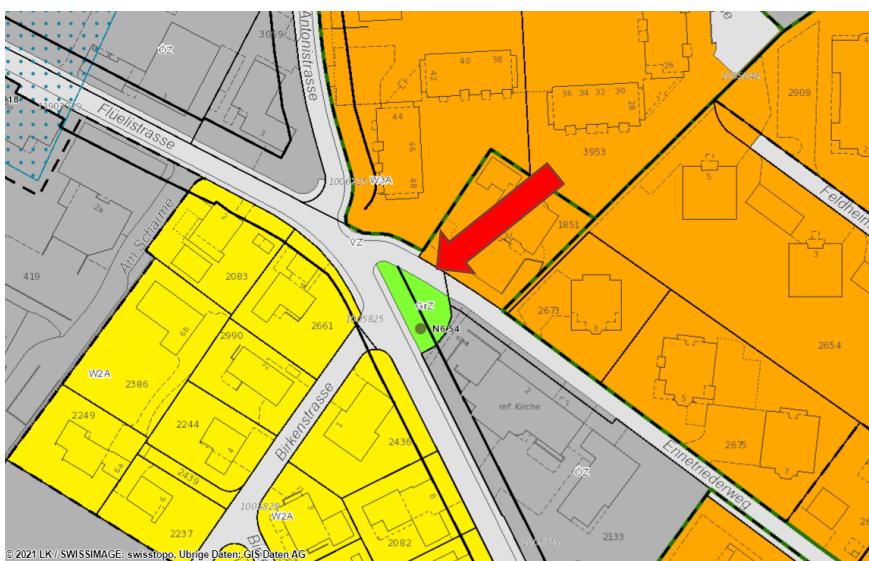
Die Parkierung auf der Strassenparzelle 1398 ist im geltenden Zonenplan weiss dargestellt.



Die Fläche soll neu der angrenzenden Bauzone zugeordnet werden.



Die Wiese mit Nussbaum und Sitzbank vor der reformierten Kirche ist heute keine Nutzungszone zugeordnet.



Da die Fläche offensichtlich nicht dem Strassenverkehr dient, soll die begrünte Fläche neu der Grünzone zugeteilt werden.

Welche Strassen und Wege neu den Verkehrsflächen und Verkehrszonen zugeordnet sind, ist den Änderungsplänen zu entnehmen.

3 Wiedereinführung des übrigen Gebiets

Unproduktive Flächen, die nicht bestockt sind und meist aus Geröll oder Fels bestehen, können derzeit schwer einer passenden Nutzungszone zugeordnet werden.

Die anderen Obwaldner Gemeinden kennen für solche Fälle das "übrige Gebiet". Es ist die Zone für Flächen, die keiner Nutzung zugewiesen werden können.

In Sarnen wurde das übrige Gebiet mit der Ortsplanungsrevision 2012 abgeschafft, da es insbesondere als Reservezone bzw. als Bauerwartungsland genutzt wurde.

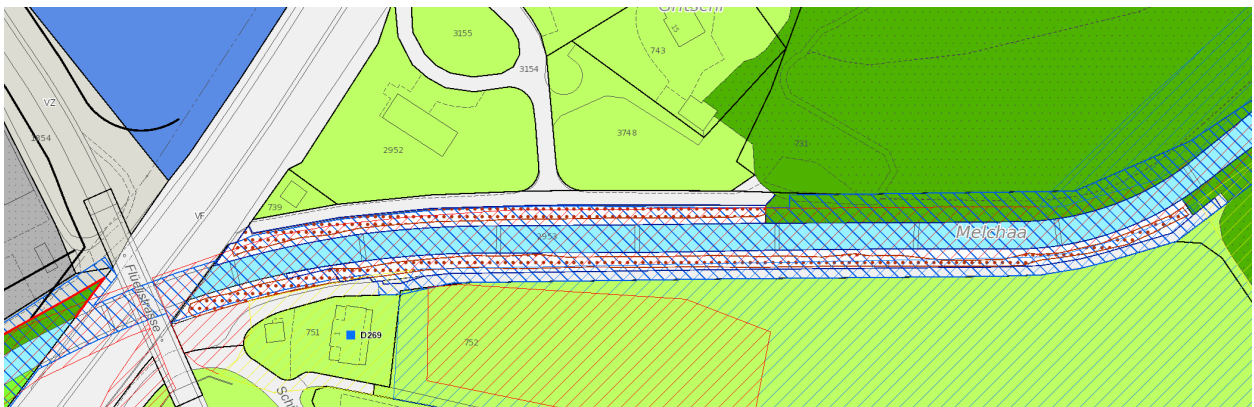
Mit dem Bestreben, die Nutzungsplanung der Obwaldner Gemeinden zu harmonisieren, soll in Sarnen das übrige Gebiet als Zone wieder eingeführt werden.

Neuer Artikel 30a

¹ Das übrige Gebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann.

² Soweit keine einschränkenden Nutzungsvorschriften festgelegt sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

In Sarnen wird das neu geschaffenen üG für die Dämme der Melchaa angewendet. Im geltenden Zonenplan wurden die Dämme als bestockte Flächen dem Waldareal zugeschlagen. Die Flächen gelten rechtlich jedoch nicht mehr als Wald. Eine Zuteilung in die Landwirtschaftszone als Nichtbauzone ist sachlich falsch. Als Nichtbauzone bleibt das übrige Gebiet.



Ausschnitt zukünftiger Zonenplan, die Uferbestockung wird als Überlagerung dargestellt



Ausschnitt geltender Zonenplan mit Waldflächen entlang des Gewässers

4 Seeuferlinie

4.1 Heutige Regelungen und Umgang mit dem Seeufer

Im geltenden Zonenplan wurden die Gewässer aus den Daten der amtlichen Vermessung übernommen. Massgebend dabei ist die Bodenbedeckung, zum jeweiligen Zeitpunkt der Erfassung des Zonenplans. Ausnahmen gibt es bei Bootshäusern und Hafenanlagen, die in eine Nutzungszone und physisch tatsächlich aber im Wasser stehen.

4.2 Statische Definition der Gewässerausdehnung

Um die Gewässerräume entlang dem Seeufer festlegen zu können, wurde durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement eine Seeuferlinie definiert. Bei festen Ufern ist der Verlauf der Linie klar. Bei Flachufern und bei Bootsanlagen ist jedoch nicht klar, wo der Übergang zwischen Land und Wasser ist. Mit der fachlich definierten Seeuferlinie wird dieser Übergang statisch definiert. Im Nutzungsplan dient die Seeuferlinie als Grenze zwischen dem Gewässer und den Nutzungszonen. Eine statische Definition des Gewässers ist insbesondere bei angrenzenden Bauzonen von Bedeutung.



Ausschnitt GIS-Daten Thema Seeuferlinie

Für die Zuweisung der Gewässer im Zonenplan verfasste das Amt für Raumentwicklung und Verkehr 2016 ein Merkblatt.



Kanton
Obwalden

Bau- und Raumentwicklungsdepartement BRD
 Amt für Raumentwicklung und Verkehr ARV
 Raumplanung

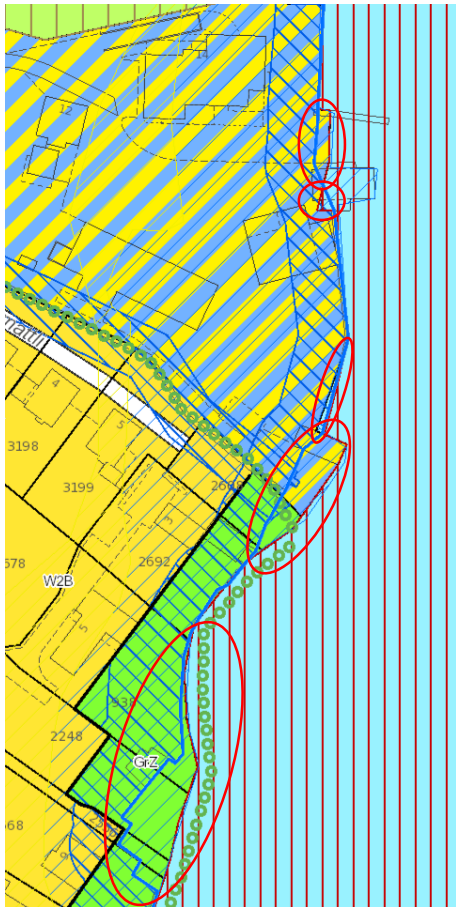
Merkblatt Abbildung Gewässerflächen im Zonenplan

Zonentyp 'Gewässer' (Code 321 gemäss Geobasisdatensatz Nutzungsplanung)	
Gewässermerkmal	Stehendes, oberirdisches, natürliches oder künstlich angelegtes Gewässer Fließendes, oberirdisches, natürliches oder künstlich angelegtes Gewässer
Gewässerstatus (gemäss Wasserbaugesetz)	Öffentlich = dauernd oder periodisch Wasser führendes Gewässer (unabhängig von Eigentumsverhältnissen)
Gewässerschutzgesetzgebung relevant	Ja
Gewässertyp	See, Weiher, Teich, Biotop, Schilfgürtel (keine künstlichen Wasserbecken) Fluss, Bach, Kanal
Datengrundlage	Amtliche Vermessung (AV), Bodenbedeckung, Art: 'stehendes Gewässer' und 'Schilfgürtel' (gemäss Richtlinien Detaillierungsgrad AV) Amtliche Vermessung (AV), Bodenbedeckung, Art: 'fließendes Gewässer' (gemäss Richtlinien Detaillierungsgrad AV)
Überlappung mit Naturschutzzonen (NS) der Grundnutzung	Verschnittflächen werden als eigener Zonentyp gebildet (Bezug zu den Zonenbestimmungen der Naturschutzzonen bleibt bestehen) Naturschutzzonen Gewässer (Code 312) ab-
Kriterien für Festlegung der Zonenabgrenzung ¹	Definierte Uferlinie für Gewässerraumauscheidung ² ; falls kein Gewässerraum aus- geschieden wird, gilt Uferlinie gemäss AV Uferlinie gemäss AV

¹ Hinweis zu Bauten und Anlagen im/am Gewässer innerhalb des ordentlichen Gewässerabstandes oder Gewässerraumes: Unabhängig der einem Bauvorhaben zu Grunde liegenden Zonierung (Gewässer und/oder dessen angrenzende Grundnutzungszone) werden im Baubewilligungsverfahren zusätzlich die massgebenden gewässerschutz- und wasserbaurechtlichen Aspekte geprüft.
 [=] Allenfalls resultiert eine kantonale Ausnahmebewilligung (z.B. Vereinbarkeit mit dem Gewässerraum: Bauen ausserhalb der Bauzone) und/oder eine Sonderbewilligung (z.B. Wasserbaubewilligung, fischereirechtliche Bewilligung).

² Grundsätzlich ist die definierte Uferlinie für die Gewässerraumauscheidung identisch mit der Uferlinie gemäss AV. Abweichungen von diesem Grundsatz sind im Merkblatt Seeuferlinien des Amts für Wald und Landschaft, Abteilung Naturgefahren, dokumentiert.

4.3 Änderungen im Zonenplan



Mit der vorliegenden Revision werden die Zonenflächen, die innerhalb des Sees ausgeschieden wurden, geändert.

Wie auf dem Ausschnitt nebenan eingezeichnet, gibt es Bauzonenflächen, die im See liegen und Flächen, die an Land liegen und neu Bauzone werden. Wie das Beispiel Sagi Oberwilen zeigt, betrifft dies auch Flächen in der zweigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone. Meist sind jedoch Flächen in der Grünzone betroffen.

Bei Überlappungen von Naturschutzzonen und Gewässern entstehen gemäss Merkblatt des ARV Verschnittflächen, die als eigener Zonentyp im Datenmodell behandelt werden. Die Abgrenzung der Naturschutzzonen wird in der vorliegenden technischen Zonenplananpassung nicht überprüft. Im Rahmen der nachfolgenden Ortsplanungsrevision wird zu prüfen sein, wie die Vorschriften für die Naturschutzzonen anzupassen bzw. auszuformulieren sind, damit diese auch überlagernd auf Gewässern, Wald und anderen Grundnutzungszone ihre Wirkung entfalten.

Die Änderungen aufgrund der Definition der Seeuferlinie sind im Übersichtsplan dargestellt.

Ausschnitt Zonenplan mit Seeuferlinie (blau) und eingekreisten Differenzen

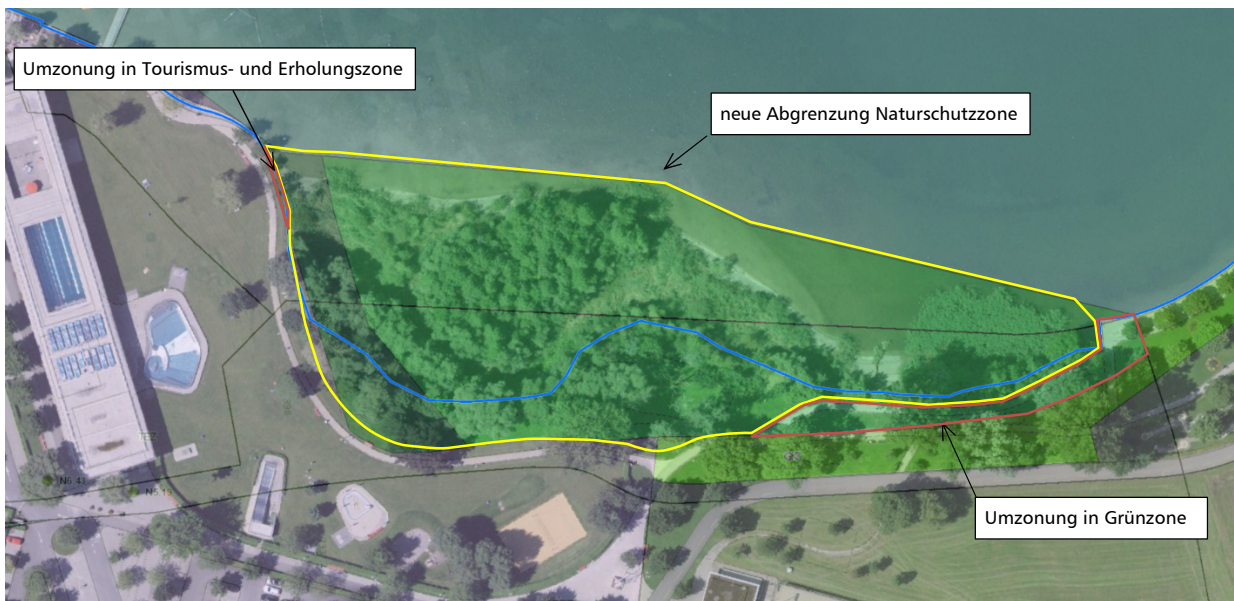
4.4 Anpassungen Naturschutzzonen

Im Seefeld sind in zwei Flachwassergebieten Naturschutzzonen ausgeschieden. Die Naturschutzzonen überlagern den See und teilweise Land. Die Bereiche, die See überlagern, werden neu schraffiert im Zonenplan dargestellt.



Ausschnitt Zonenplan neu, mit überlagernden Naturschutzzonen im Seefeld

Die Abgrenzungen der Naturschutzzone sowie deren Vorschriften wurden nach dem Hochwasser und kurz vor dem Bau des Seefeldparks geändert bzw. beschlossen. Die Abgrenzungen der Naturschutzzone sollen an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

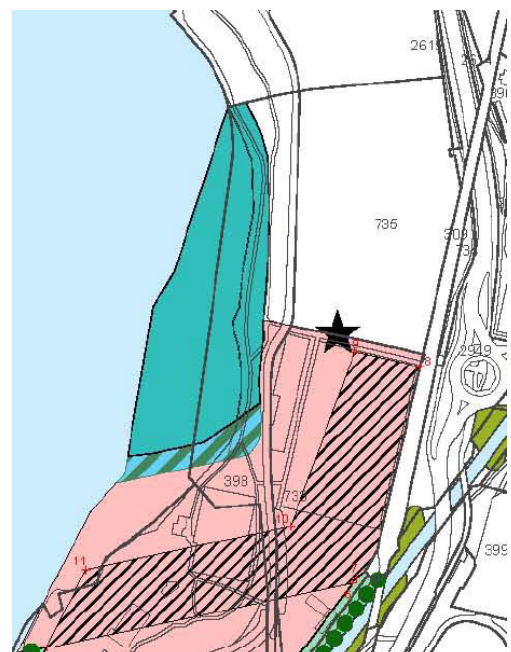


Änderungen Verlauf Naturschutzzonen mit eingebledeter Seeuferlinie

Bei der Überprüfung der Zonenvorschriften zeigte sich, dass die Differenzierung zwischen den beiden Naturschutzzonen (1 und 2) nicht umgesetzt wurde. Anlagen für die Naturbeobachtung wie etwa ein Steg oder eine Plattform wurden in dem schmalen Streifen der NsZ 2 nicht realisiert. Im Bereich des Lidos, also der Badi, wurden die angeordnete Verlegung der bestehenden Weganlagen in der Naturschutzzone 1 umgesetzt. Mit einer Anpassung der Naturschutzzone im Bereich der Parkanlage auf der Parzelle 398 sollen die bestehenden Wege und Uferanlagen konfliktfrei im Zonenplan dargestellt werden.

Mit Beschluss vom 17. Februar 2009 ergänzte der Regierungsrat die Bestimmungen zur Naturschutzzone (Art. 30 Abs. 4 und 5 BZR) wie folgt:

- In der Naturschutzzone 1, im Bereich des Lidos, auf den Parzellen 4085, 398 und 732, sind sämtliche Nutzungen und Eingriffe, mit Ausnahme von ökologischen Aufwertungsmassnahmen, untersagt. Bestehende Weganlagen innerhalb der Naturschutzzone 1 im Bereich des Lidos sind zu verlegen. Die Zone ist mittels Zaun gegenüber dem intensiv genutzten Gebiet (OE/A, TEZ, Grünzone) abzugrenzen.
- Innerhalb der Naturschutzzone 2, im Bereich des Lidos, auf den Parzellen 4085 und 398, dürfen Anlagen zur Naturbeobachtung erstellt werden (Plattform, Steg). Sämtliche Nutzungen und Eingriffe ausserhalb dieser Anlagen, mit Ausnahme von ökologischen Aufwertungsmassnahmen, sind untersagt.



Ausschnitt Teilzonenplan Lido, 2008, mit Wegverlauf innerhalb Naturschutzzonen

Auf die Differenzierung der Naturschutzzonen soll zukünftig verzichtet werden. Die Naturschutzzone 2 wird zur Naturschutzzone 1. Änderungen im BZR werden mit der Gesamtrevision vorgenommen.

5 Gefahrenzonen

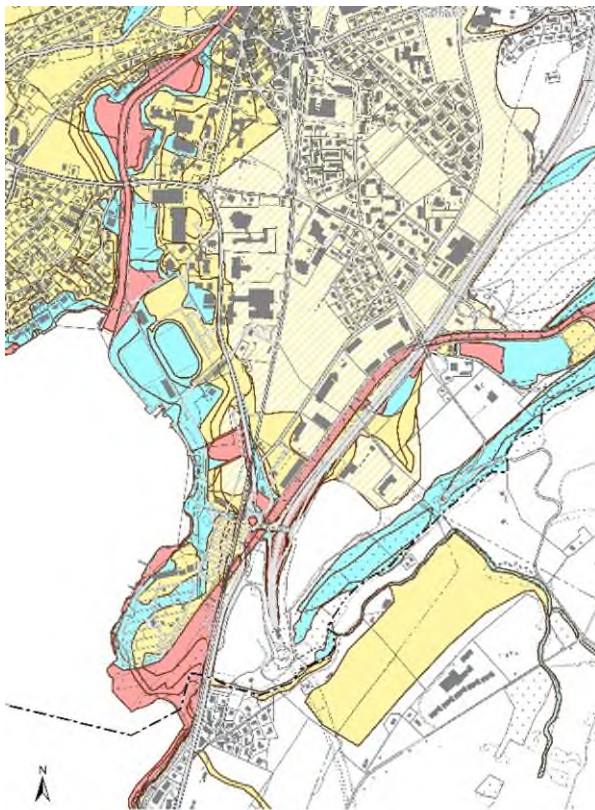
5.1 Ausgangslage

Mit der letzten Ortsplanungsrevision 2012 wurde der aktuelle Stand der Gefahrenkarte als grundigentümergebundenen Gefahrenzonen umgesetzt. Für die jeweiligen Gefahrenzonen finden sich im Bau- und Zonenreglement Vorgaben zum Umgang mit den Naturgefahren.

Seit 2012 veränderten sich die Gefahrenkarten, sei dies aufgrund umgesetzter Hochwasserschutzprojekte (z.B. Melchaa) oder aufgrund neuer Beurteilungen der Naturgefahren (Sarneraa und Sarnersee). Die Gefahrenkarten wurden gemäss Auswertung der Geodaten in folgenden Gebieten geändert:

Gebiete / Gefahrenquelle	Änderungen	
Sarneraa / Kernmattbach	Neue Abflusswerte und Modellierung Sarneraa	2014
Grosse Melchaa	Anpassungen nach Hochwasserschutzprojekt	2014
Blattibach	Neubeurteilung	2016
Hintergraben, Schlimbach, Gerisbach	Anpassungen dauernde Bodenverschiebungen	2014
Husen	Sturzprozess	2014
Stockenmatt	Neubeurteilung Rutschungen	2022
Blattibach	Neubeurteilung nach Ausführung Massnahmen	2025

Zwischen der Gefahrenkarte und den Gefahrenzonen sind diverse Abweichungen entstanden, was aus den Karten unten beispielhaft erkennbar ist. Massgeblich für die Beurteilung der Gefahrenvorsorge bei Baubewilligungen ist die Gefahrenkarte.



Gefahrenkarte Stand 2021 gemäss GIS-Daten



Gefahrenzonen Stand 2012 gemäss Zonenplan

5.2 Umsetzung im Zonenplan

Die aktuellen Gefahrenkarten werden ohne Generalisierung der Geometrie direkt als Gefahrenzonen umgesetzt.

Die neuen Gefahrenzonen sind auf separaten Plänen dargestellt. Die Pläne sind verbindliche Genehmigungsakten.

In den bisherigen Gefahrenzonen nicht umgesetzt ist die Erdbebengefahr. Hierzu bestehen wohl Gefahrenkarten, im Bau- und Zonenreglement werden dazu jedoch keine baupolizeilichen Vorschriften gemacht. Es gelten die Regeln der Baukunde und die entsprechenden Normen.

Zukünftig sollen im Zuge von Hochwasserschutzprojekten die Gefahrenzonen unmittelbarer nachgeführt werden können. Die Anpassung der Gefahrenzonen wird als Bestandteil der Hochwasserschutzprojekte gehandhabt und in diesem Verfahren sollen die Änderungen öffentlich aufgelegt, beschlossen und bewilligt werden.

Mit der PBG-Revision soll dazu die folgende Fremdänderung in der Wasserbauverordnung erfolgen:

Geltendes Recht	Vernehmlassungsentwurf des RR vom 21. Mai 2024
<p>Art. 7 Genehmigung</p> <p>¹ Das zuständige Departement holt die erforderlichen kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen ein, hört vom Vorhaben betroffene Departemente oder Amtsstellen an, entscheidet über die Einsprachen, soweit diese nicht gütlich erledigt werden können, und genehmigt anschliessend das Ausführungsprojekt.</p> <p>² Nach erfolgter Genehmigung stellt das zuständige Departement beim zuständigen Bundesamt das Gesuch um die bundesrechtliche Genehmigung des Projektes und um Abgeltungen oder Finanzhilfen⁵⁴. Liegt noch kein Beschluss über einen Kantonsbeitrag vor, so ist ein entsprechender Antrag zu unterbreiten. Vorbehalten bleibt die Regelung in einer Programmvereinbarung zwischen dem Bund und dem Kanton.</p>	<p>¹ Das zuständige Departement holt die erforderlichen kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen ein, hört vom Vorhaben betroffene Departemente oder Amtsstellen an, entscheidet über die Einsprachen, soweit diese nicht gütlich erledigt werden können, und genehmigt anschliessend das Ausführungsprojekt <u>sowie die mit dem Projekt verbundene Anpassung der Bau- und Zonenordnung.</u></p>

Änderung in der Wasserbauverordnung gemäss Vernehmlassungsentwurf PBG vom 21. Mai 2024

Mit der laufenden Änderung des kantonalen Baugesetzes ist vorgesehen, die Vorschriften zu den Gefahrenzonen neu auf kantonaler Stufe zu regeln. Bisher führen die Gemeinden die Vorschriften in ihren Baureglementen aus.

6 Aufhebung Baulinien Gewässerraum

Mit der Inkraftsetzung des revidierten Gewässerschutzgesetzes (GSchG) im Juni 2011 erhielten die Kantone den Auftrag, den nötigen Raumbedarf der oberirdischen Gewässer raumplanerisch zu sichern. Ziel ist die Gewährleistung folgender Funktionen (Art. 36a GSchG 814.20):

- natürliche Funktion der Gewässer,
- Schutz vor Hochwasser und
- Gewässernutzung.

In der dazugehörigen Verordnung wird festgehalten, wie die Gewässerräume auszuscheiden sind und welcher Raum bis zur definitiven Festlegung freizuhalten ist (Gewässerschutzverordnung GSchV 814.201). Bis Ende 2018 gewährte der Bund den Kantonen Zeit, die Gewässerräume auszuscheiden. Sarnen legte bei Gewässern, die Bauzonen betreffen die Gewässerräume von 2012 bis 2016 in Etappen fest. Der Gewässerraum des Sarnersees und des Wichelsees wurden ebenfalls etappiert ausgeschieden und festgelegt.

Zum Zeitpunkt der letzten Ortsplanungsrevision, die 2012 abgeschlossen wurde, konnten die Gewässerräume noch nicht ausgeschieden werden. Die Ausführungsbestimmungen des Regierungsrates (GDB 783.114) stammen vom 26.6.2012. Als Vorkehrung wurde jedoch bei Änderungen im Gewässerraum jeweils eine Baulinie festgelegt. Mit der definitiven Ausscheidung der Gewässerräume sind diese Baulinien hinfällig und können aufgehoben werden.

Die aktuelle technische Überarbeitung des Zonenplans wird auch genutzt, um die schon bestehenden Festlegungen im Gewässerraum zu überprüfen. Es bestehen auch Baulinien gegenüber den Gewässern, die mit dem Verkehrsplan 2001 (Baulinienplan) festgesetzt wurden. Andere Baulinien und Grünzonen entlang der Gewässer wurden noch zu Zeiten der Bezirksgemeinden in den Zonenplänen festgelegt. Die Grünzonen und die Baulinien haben das gleiche Ziel wie die Gewässerraumzonen. Sie sichern raumplanerisch die Freihaltung der Gewässer.

6.1 Änderung in Art. 45 BZR

Mit der Aufhebung der Baulinien wird die Bestimmung von Art. 45 Abs. 4 obsolet. Der ausgeschiedene Gewässerraum wirkt wie eine Baulinie. Ohne als solche bezeichnet zu werden, kann der Gewässerraum jedoch durch die allgemeinen Abstandsbestimmungen des Baugesetzes überstimmt werden. So ist es im Zuge eines Ausbau- und Renaturierungsprojektes, bei dem die Böschung neu modelliert wurde, dazu gekommen, dass für die angrenzenden Parzellen mit dem Normabstand von 4.0 m ab Böschung zusätzliche Einschränkungen entstehen. Solche Fälle, die viel Unmut gegenüber Wasserbauprojekten auslösen können, soll mit einem neuen Abs. 4 begegnet werden. Neu soll der Gewässerraum einer Baulinie gleichgesetzt werden.

Art. 45 Baulinien

¹ Im Zonenplan können Baulinien gegenüber Gewässern, Wäldern und Infrastrukturanlagen bezeichnet werden.

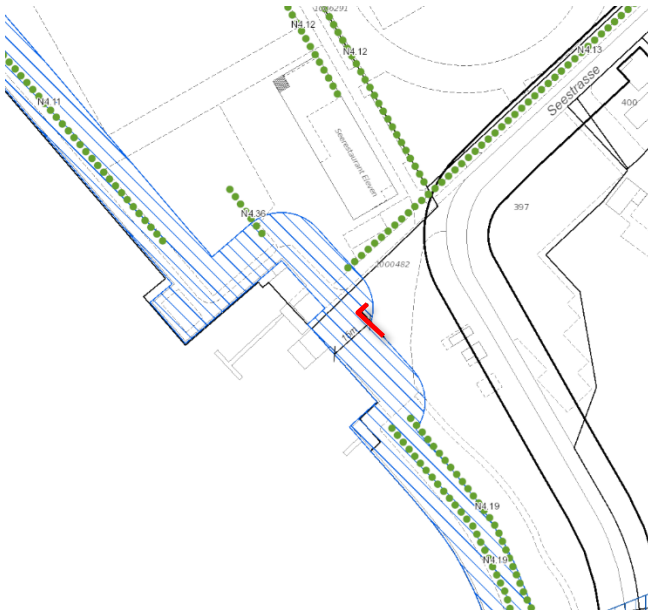
² Ist die Art der Baulinie nicht weiter bestimmt, handelt es sich um eine Normalbaulinie, die von Bauten und Anlagen nicht überschritten werden darf. Über die Fassade hinausreichende Gebäudeteile (z.B. Balkon) dürfen bis zu 1.0 m über die Baulinie reichen.

³ Baulinien für Verkehrsanlagen (Strassen, Plätze, Bahnlinien) werden mit einem Baulinienplan festgelegt. Der Baulinienplan ist ein Nutzungsplan¹.

⁴ Die im Zonenplan dargestellten ~~Baulinien-Gewässerraum~~ Gewässerräume dienen der Sicherung des Gewässerraum gemäss den Vorgaben des Bundes. Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums, ~~zwischen dem Gewässer und den Baulinien~~, gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die ausgeschiedenen Gewässerräume wirken gegenüber angrenzenden Parzellen wie allgemeine Baulinien.

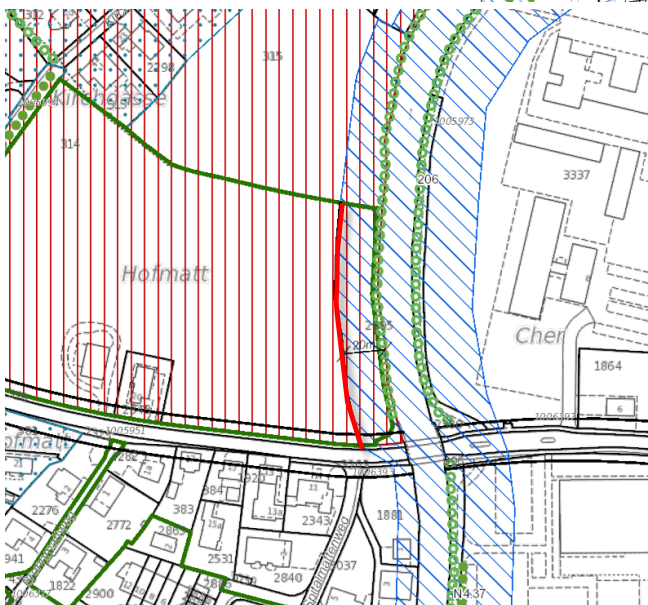
6.2 Änderungen im Zonenplan

Im Folgenden werden die Änderungen aufgrund der aktuellen Überprüfung beschrieben:



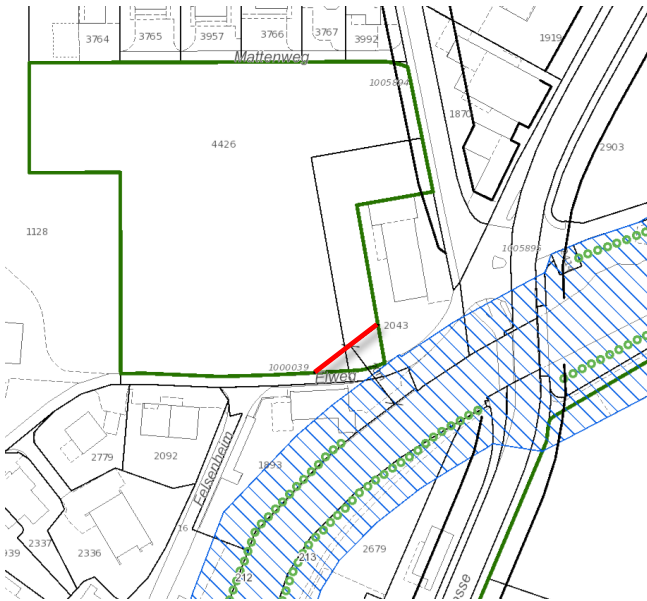
Gewässerraum Sarnersee - Seefeldplatz

Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 397 wurde mit der Ortsplanungsrevision geschaffen. Mit der Gewässerraumzone entfällt die Bedeutung der Baulinie. Sie soll daher aufgehoben werden.



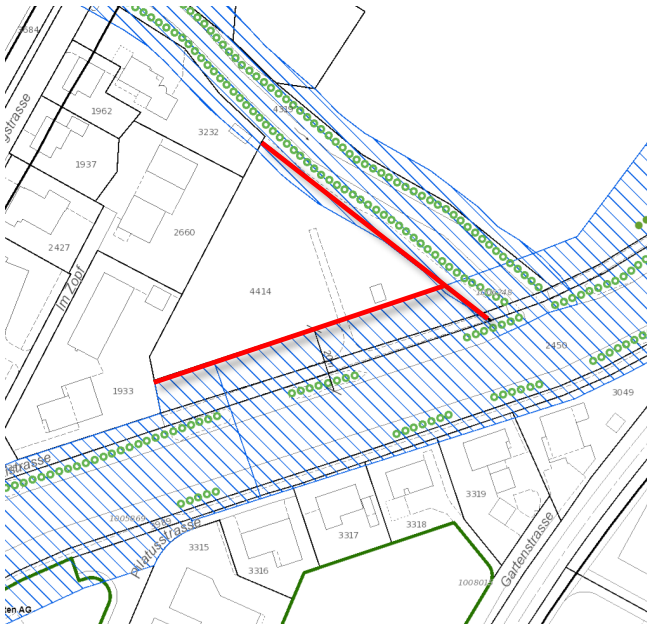
Gewässerraum Sarneraa - Hofmatt

Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 314 wurde mit der Ortsplanungsrevision geschaffen. Mit der Gewässerraumzone entfällt die Bedeutung der Baulinie. Sie soll daher aufgehoben werden.



Gewässerraum Sarneraa – Matten

Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 4426 wurde mit der Ortsplanungsrevision geschaffen. Mit der Gewässerraumzone entfällt die Bedeutung der Baulinie. Sie soll daher aufgehoben werden.



Gewässerraum Sarneraa & Bitzighoferbach

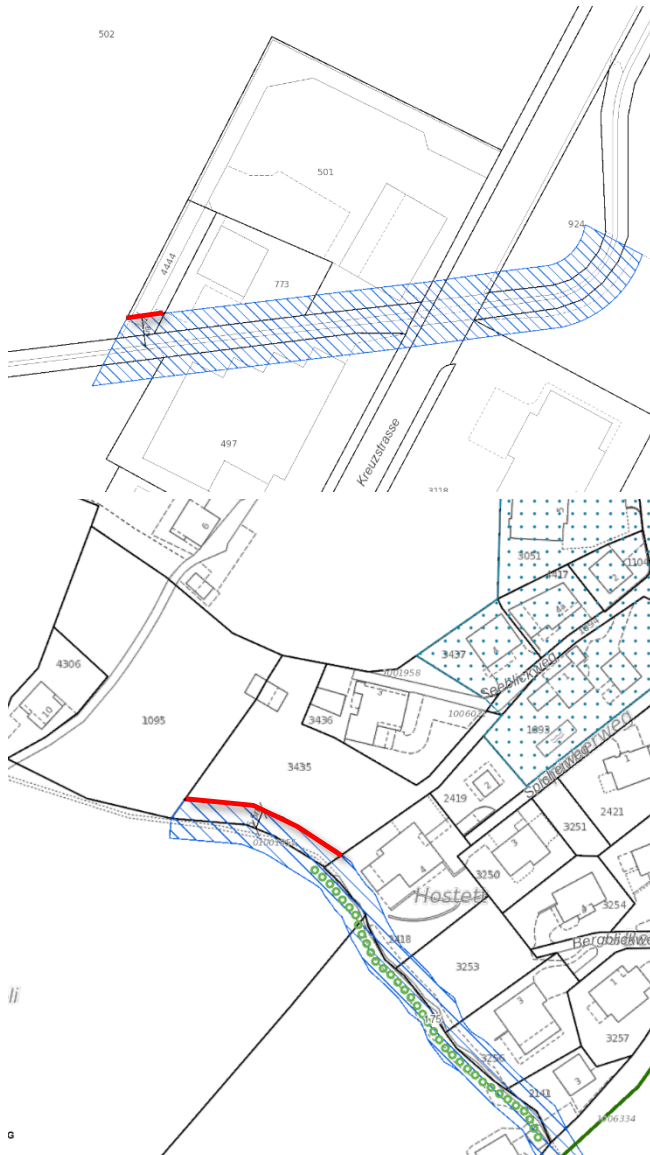
Die Baulinien auf der Parzelle Nr. 4414 wurden mit der Ortsplanungsrevision geschaffen. Mit der Gewässerraumzonen entfällt die Bedeutung der Baulinien. Die Baulinien sollen daher aufgehoben werden.



Gewässerraum Chli Schlierli

Mit der Gewässerraumzone entfällt die Bedeutung der Baulinie. Die Baulinie auf den Parzelle Nr.

- 2781
 - 3349
 - 3350
 - 3489
 - 3490
- soll daher aufgehoben werden.

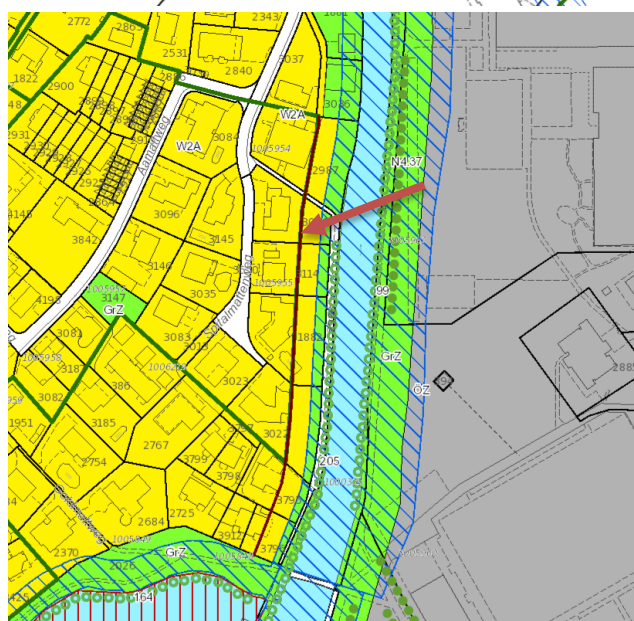


Gewässerraum Tellenbach - Kreuzstrasse

Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 4444 wurde mit der Ortsplanungsrevision geschaffen. Mit der Gewässerraumzone entfällt die Bedeutung der Baulinie. Sie soll daher aufgehoben werden.

Gewässerraum Sackligräbli – Ramersberg

Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 3435 wurde mit der Ortsplanungsrevision geschaffen. Mit der Gewässerraumzone entfällt die Bedeutung der Baulinie. Sie soll daher aufgehoben werden.



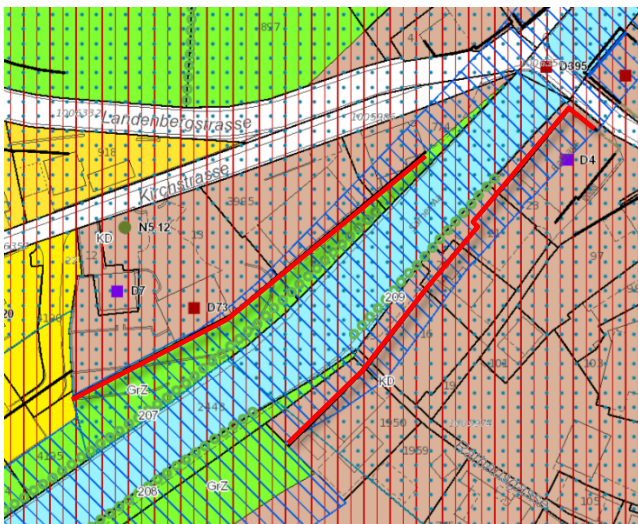
Mit der Zonenplanänderung Spitalmatte wurde die allgemeine Baulinie entlang der Sarneraa zu einer Baulinie für Hochbauten umgewidmet. Damit kann die W2A zwischen Baulinie und Grünzone / Gewässerraumzone für Gartenanlagen genutzt werden. In vergleichbaren Situationen soll mit der vorliegenden Nachführung gleich verfahren werden.



In Analogie zum Abschnitt Spitalmatte soll auch im Abschnitt Turmatt die bestehende generelle Baulinie zu einer Baulinie für Hochbauten umgewidmet werden.

Betrifft Parzellen Nr.

2878
3033
3075
3076
4190
4191
4192
4193
4194
4195



Die Baulinien linksufrig sind deckungsgleich mit der Grünzone. Die Baulinien rechtsufrig liegen innerhalb des festgelegten Gewässer- raums.

Mit dem Quartierplan Zentrumsüberbauung wurde zusätzlich zum oberirdischen Gewässerabstand von 10.0 m ein unterirdischer Abstand von 6.0 m festgelegt.

Die Baulinien entfalten auf den Parzellen Nr. 15, 16, 20, 21,23, 1950 keine Wirkung und sind aufzuheben.



In dicht überbauten Gebieten können zonenkonforme Anlagen ausnahmsweise bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV).

Mit Berücksichtigung der Bestandesgarantie und der erforderlichen Interessenabwägung verlieren die Normbaulinien gegenüber der Sarneraa ihre Bedeutung. Baulinien für Erdgeschosse, die bei einem Ersatzneubau einen Fussweg entlang der Sarneraa ermöglichen sollen, werden vorerst beibehalten.

Die Normal-Baulinien auf den Parzellen Nr.

- 3
- 30
- 33
- 34
- 128
- 129
- 131
- 132
- 137
- 138
- 139
- 149
- 150
- 159
- 166
- 3048
- 3128
- 3376

gemäss nebenstehendem Plan sollen aufgehoben werden.

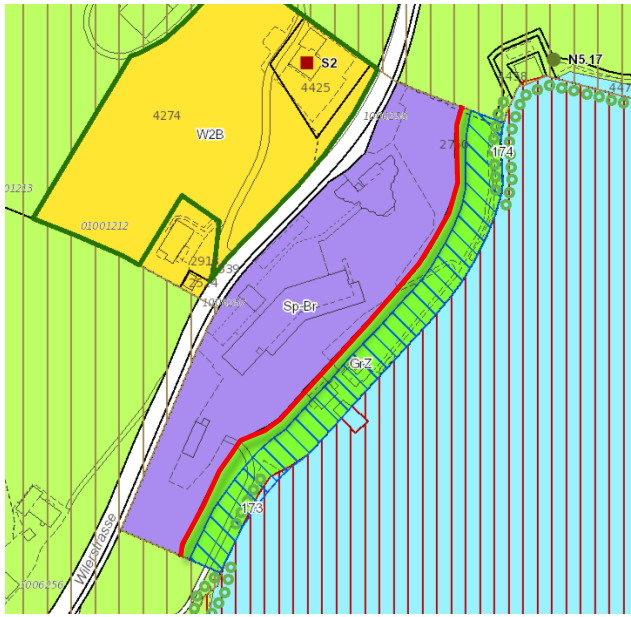


Gewässerraum Sarnersee – Ziegelhütte

Die allgemeine Baulinie hinter dem Gewässerraum auf den Parzellen Nr.

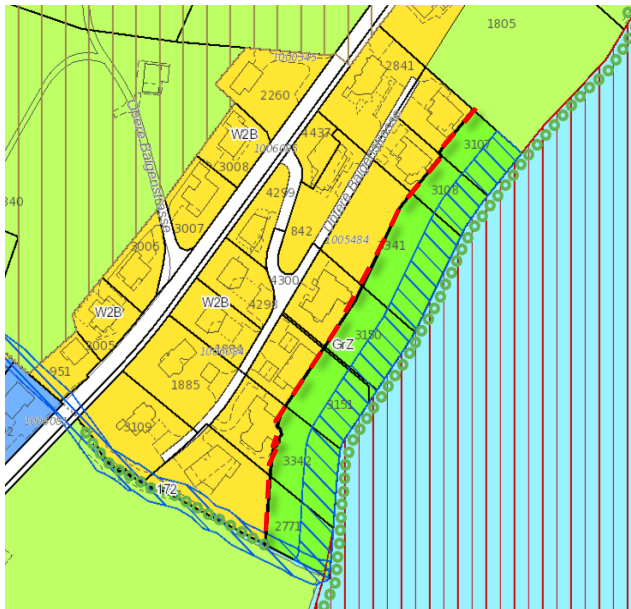
- 374
- 1835
- 2120
- 2135
- 2211
- 2240
- 2302
- 3425
- 4046

soll in eine Baulinie für Hochbauten umgewidmet werden.



Gewässerraum Sarnersee – Kurhaus

Die Baulinie für Gewässer auf der Parzelle Nr. 2760 (Festgelegt mit der Änderung zur Spezialzone Bruderklausenhof 2017) kann aufgehoben werden.



Gewässerraum Sarnersee – Unterer Balgen

Mit der Gewässerraumzone der Grünzone und der Baulinie sind gleich drei Elemente vorhanden, welche das Seeufer vor einer Bebauung freihalten.

Gemäss geltendem Quartierplan sind "in den oberen 20 m der Grünzone Grünanlagen ohne Hochbauten wie Schwimmbassins und Stützmauern (ohne Gartenhäuschen etc.) im Sinne einer offenen Gartenanlage unter erhöhter Anforderung an die Gestaltung erlaubt."

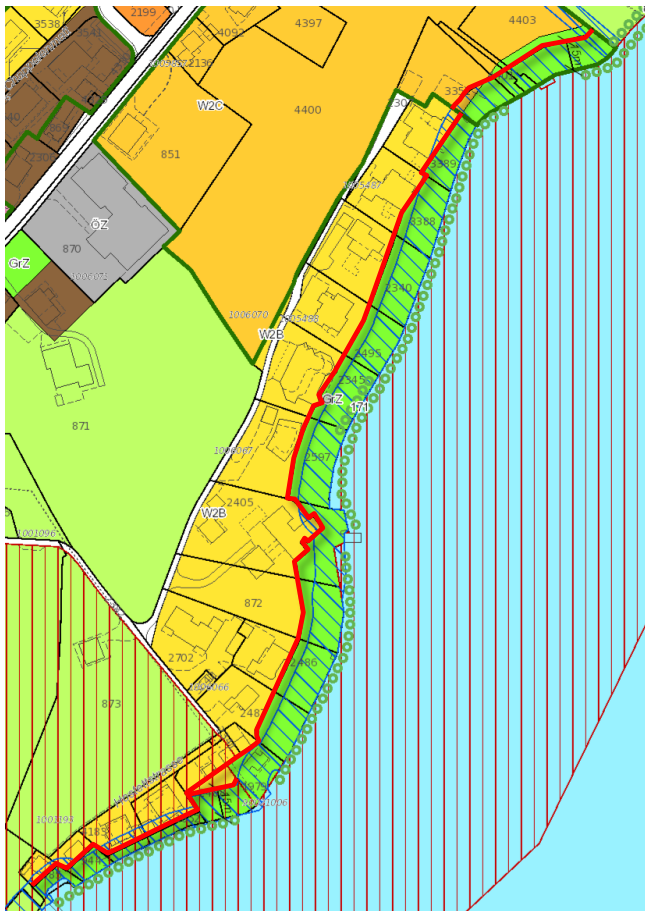
Von der bestehenden 30 m breiten Grünzone sind 15 m zusätzlich mit der Gewässerraumzone belegt. Die Bauten grenzen z.T. hart an die Zonengrenze bzw. an die Baulinie. Um Gartenanlagen zukünftig auch ohne Quartierplan direkt anschliessend an das Gebäude zu ermöglichen, soll die Grünzone bei Aufhebung des Quartierplans bis zum Gewässerraum reduziert werden.

Die Baulinie auf den Parzellen Nr.

3107 3108 3150
4300 3151 3342 2771

ist zu einer Baulinie für Hochbauten umzuwidmen.

Die Anpassung der Grünzone wird als Folge einer möglichen Aufhebung des QP in der Gesamtrevision geprüft.



Gewässerraum Sarnersee – Wilen Dorf

Die Baulinie entlang der Grünzone auf den Parzellen Nr.

- 872
- 885
- 944
- 1852
- 1979
- 2340
- 2345
- 2405
- 2486
- 2487
- 2488
- 2495
- 2597
- 3351
- 3388
- 3389
- 4183
- 4400
- 4401
- 4403

hat keine Wirkung und kann deshalb aufgehoben werden.

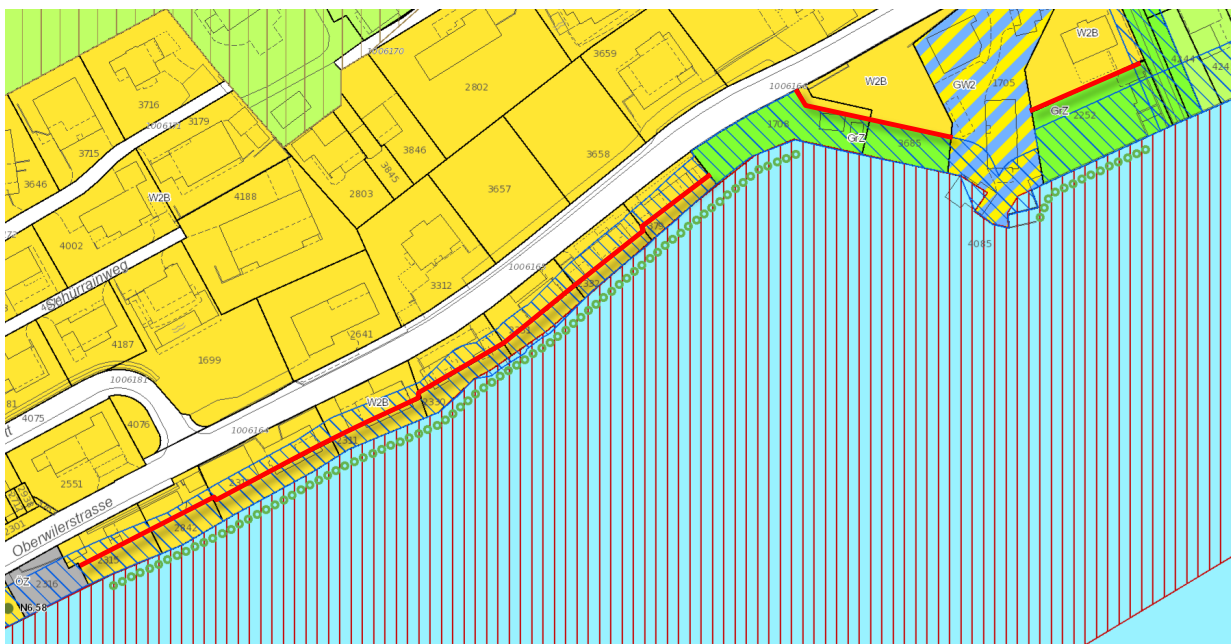


Gewässerraum Sarnersee – Niderholz

Die Baulinien sind obsolet, da der Gewässerraum grösser ist. Die Baulinien auf den Parzellen Nr.

- 1555
- 3592
- 4107
- 3941

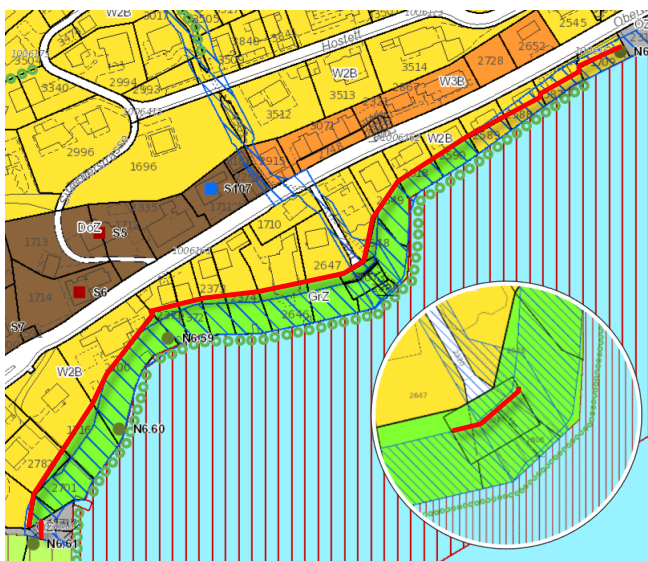
können aufgehoben werden.



Gewässerraum Sarnersee – Oberwilen

Die Baulinien auf den Parzellen Nr. 1708, 2252, 3685 verlaufen entlang der Grünzone und entfalten dadurch keine Wirkung. Sie können aufgehoben werden.

Die Baulinie innerhalb des Gewässerraums auf den Parzellen Nr. 2311, 2312, 2315, 2330, 2331, 2332, 2379, 2842 übersteuern die Bestimmungen des Gewässerraums nicht. Innerhalb des Gewässerraums gilt die Bestandesgarantie. Die Baulinie kann aufgehoben werden.

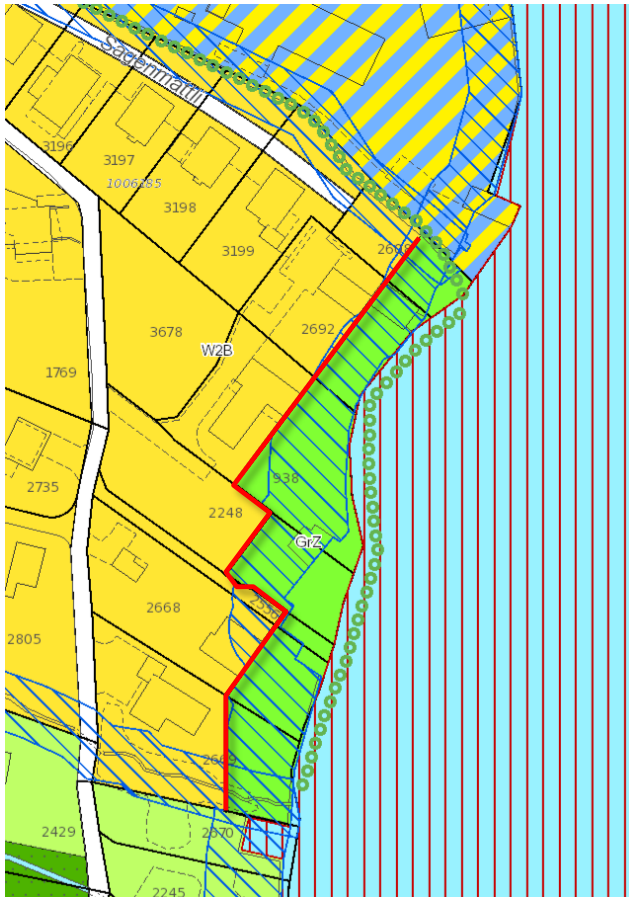


Gewässerraum Sarnersee – Oberwilen

Die Baulinien auf den Parzellen Nr.

1709	2374	2646
1716	2587	2647
1717	2588	2648
2100	2589	2649
2371	2590	2701
2372	2618	2807
2373		

haben keine zusätzliche Wirkung gegenüber der Grünzone und dem Gewässerraum. Sie können ersatzlos aufgehoben werden.

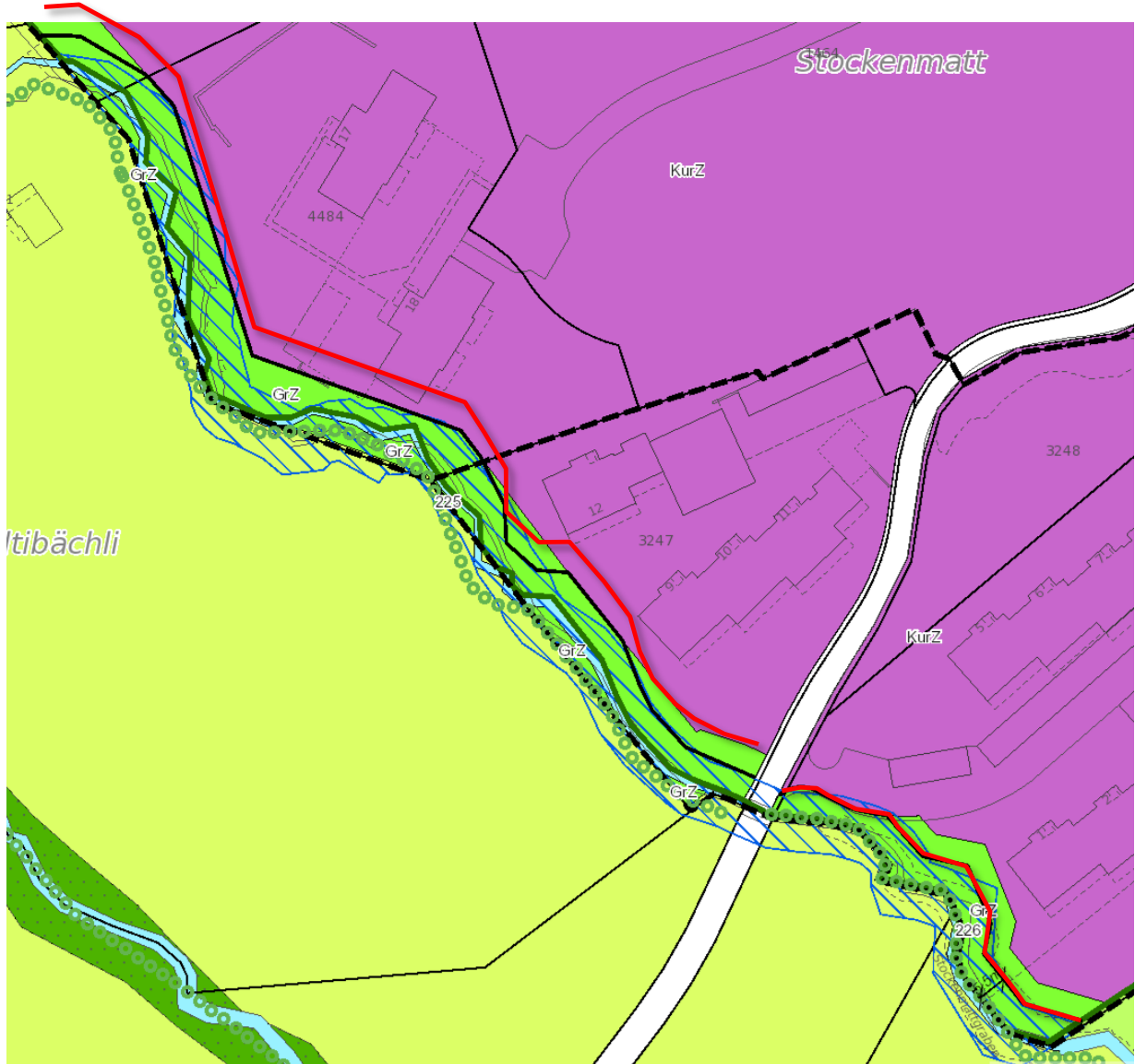


Die Baulinie auf den Parzellen Nr.
938
2608
2692
2248
2556
2668
2669

kann aufgehoben werden. Die Grünzone
und der Gewässerraum halten das Ufer frei.
Bauten können auch ohne Baulinie bis an die
Grünzone gestellt werden.



Die Baulinie im Gebiet Stockenmatt auf der
Parzelle Nr. 4380
liegt innerhalb der Grünzone und steht im
Widerspruch zum Gewässerraum und dem
Strassenabstand. Die Baulinie ist ersatzlos
aufzuheben.



Die Baulinien im Gebiet Stockenmatt auf den Parzellen Nr. 3247, 3249, 4356, 4484 können aufgehoben werden. Der Gewässerraum und die Grünzone regeln den Abstand zum Gewässer genügend.

7 Nachführung Naturobjekte

Mit der Ortsplanungsrevision 2012 wurden verschiedene Naturobjekte mit der Nutzungsplanung unter lokalen Schutz gestellt.

Zwischenzeitlich haben sich einige Änderungen ergeben, die eine Nachführung im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement notwendig machen.

Mit der Realisierung des Entsorgungs- und Werkhofs an der Militärstrasse wurde 2014 das Fällen und der Ersatz der Baumreihen durch den Einwohnergemeinderat bewilligt. Dies ergibt folgende Anpassungen in Zonenplan und im Anhang des Bau- und Zonenreglements:



N4.20	Baumreihe	Ahorn (Ersatzpflanzung 2015)	Militärstrasse	1846
N4.21	Baumreihe Allee	Silberpappeln	Militärstrasse, Kaserne	738
N6.70	Einzelbaum	Mammutbaum (Ersatzpflanzung 2015)	Militärstrasse	1846

Weitere Ersatzpflanzungen, die durch den Einwohnergemeinderat genehmigt wurden, bedingen eine Änderung im Anhang des BZR:

N6.20 Bergulme wurde 2020 gefällt und durch ein Bergahorn ersetzt.

8 Elemente des ökologischen Ausgleichs im Zonenplan

8.1 Hecken

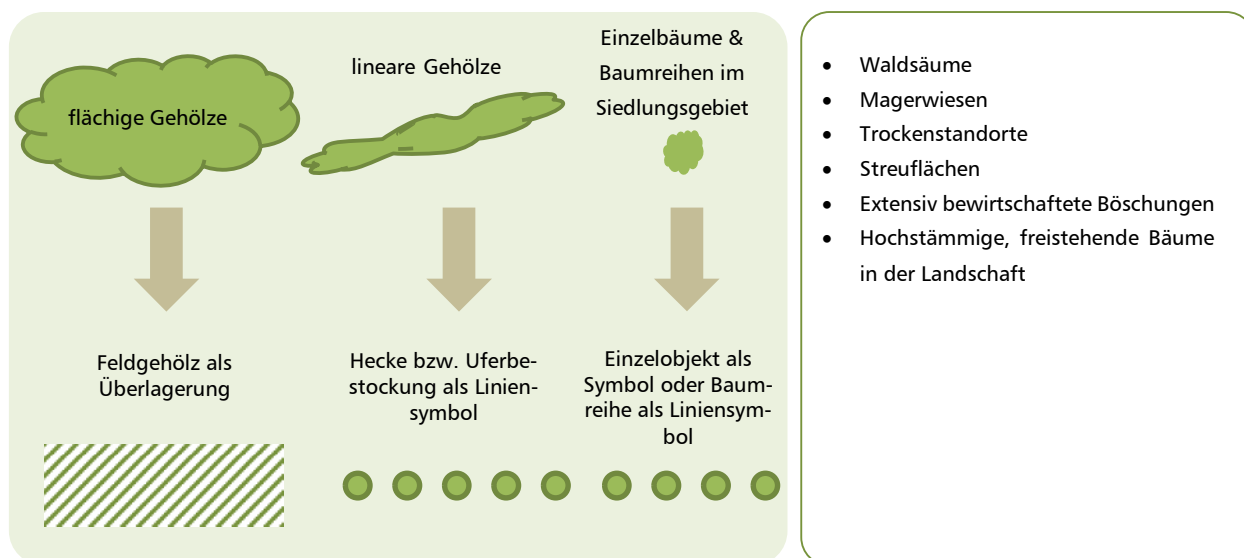
Gemäss Art. 3 der kantonalen Naturschutzverordnung (GDB 786.11) sind Hecken, Feldgehölze, hochstämmige Bäume sowie Gewässer mit ihrer Ufervegetation Elemente des ökologischen Ausgleichs. Die von der Naturschutzverordnung abgedeckten Schutzgebiete, Schutzzonen und Objekte werden entsprechend deren Seltenheit und Wichtigkeit in Objekte von lokaler, regionaler oder nationaler Bedeutung eingestuft (Art. 4).

Mit Verweis auf Art. 15, Wirkung des ökologischen Ausgleichs, wurde auf die Erstellung von Inventaren verzichtet. Ein Eintrag im Zonenplan der Gemeinde diene bisher als Hinweis, dass es sich bei den Hecken und Ufergehölzen um geschützte Elemente handelt. Eine Unterschutzstellung der Elemente des ökologischen Ausgleichs im öffentlich-rechtlichen Verfahren der Nutzungsplanung ist gemäss Art. 9 der Naturschutzverordnung nicht vorgesehen. Ohne Inventar und Zuteilung in Hecken von lokaler und regionaler Bedeutung fehlt jedoch eine Grundlage für die Bemessung der Pflegebeiträge.

Teilweise werden die Elemente des ökologischen Ausgleichs bereits heute in der Nutzungsplanung erfasst. In Sarnen werden auch einzelne Feldgehölze sowie Bäume und Baumreihen als Naturobjekte erfasst und im Anhang des BZR als Schutzobjekte aufgeführt. Andere Elemente sind nicht erfasst.

im Zonenplan:

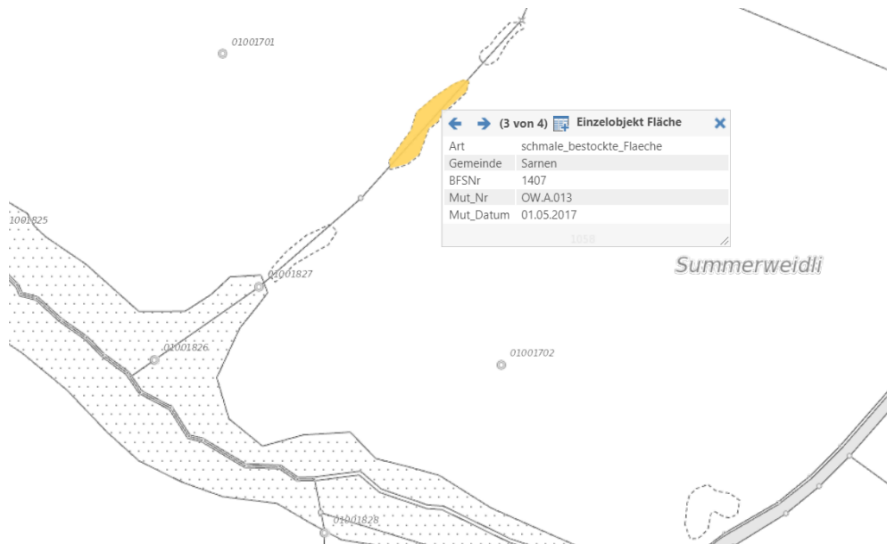
nicht im Zonenplan



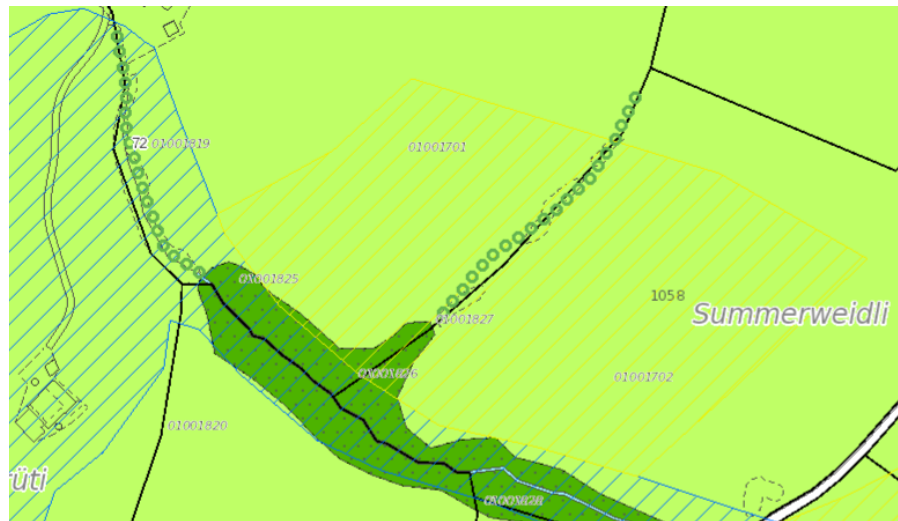
Hecken werden heute im Zonenplan als Linienobjekte dargestellt. Mit den neuen Daten der amtlichen Vermessung stimmt die Lage der Hecken meist nicht mehr. Eine Korrektur aller Linienobjekte ist sehr aufwändig. Einfacher ist es, wenn die Flächen aus den Einzelobjekten (schmale bestockte Fläche) übernommen werden können.

Liniensymbole sind an einen Massstab gebunden. Dies sowohl in der Darstellung der Symbole als auch in der Lage und Genauigkeit. Was auf dem Zonenplan im Massstab 1:2000 passt, kann im digital stufenlos anpassbaren Massstab verwirren.

Eine Herausforderung ergibt sich bei den Uferbestockungen. Hier ist nicht gewährleistet, dass die bestockten Flächen dauerhaft sind. So werden z.B. nach Hochwasserschutzmassnahmen, bei denen die Uferbestockung gerodet wurde, die neuen Böschungsflächen als humusierte Flächen bei der Neuerfassung angegeben. Damit wird ausser Acht gelassen, dass die Böschungen wieder zuwachsen und in Kürze wieder eine Ufervegetation ausweisen. Die korrekte Handhabung ist durch das AWL mit dem Geometer zu klären.



Im Rahmen der Erneuerung der AV-Daten wurden bestockte Flächen als Einzelobjekte Fläche "schmale bestockte Fläche" erfasst.



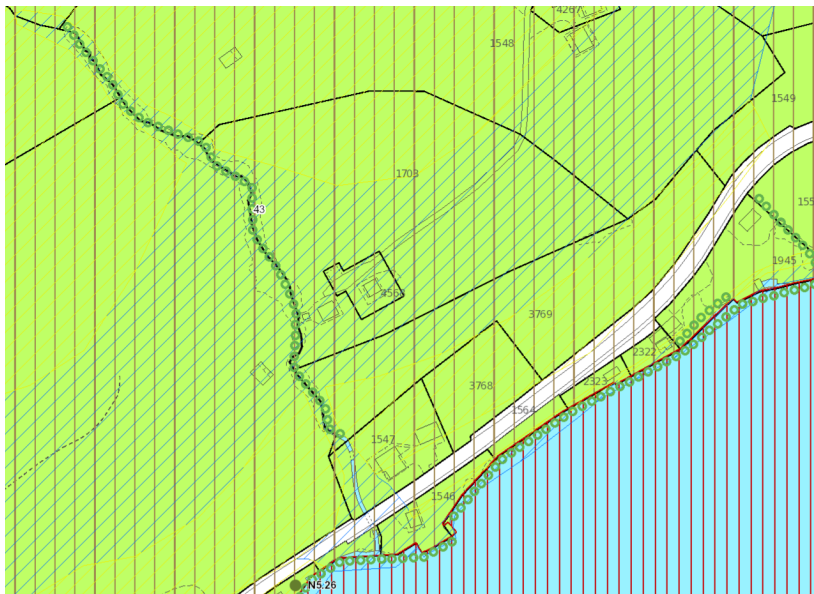
Heute werden im Zonenplan Hecken und Ufergehölze als Linienelemente dargestellt. Es handelt sich lediglich um Informationsinhalte, da mit dem Zonenplan keine Festsetzung erfolgt. Feldgehölze, Uferbestockungen und Hecken sind über die kantonale Naturschutzverordnung geschützt. Der Eintrag im Zonenplan liefert den Grundeigentümern nur den Hinweis, dass ein Naturelement vorhanden ist.



Was im Zonenplan als lineares Element dargestellt ist, ist in der Realität nicht zwangsläufig eine durchgehende gleichmässige Hecke. Als Verweis auf ein dynamisches Naturelement kommt dem Eintrag jedoch nicht zu grosse Bedeutung zu bzw. wird nicht erwartet, dass der Eintrag punktgenau stimmt.



Im Rahmen der Erneuerung der AV-Daten wurden bestockte Flächen als Einzelobjekte Fläche "schmale bestockte Fläche" erfasst. So auch die Bestockung des Gewässers in Wilen im Bild nebenan.



Im Zonenplan ist die Uferbestockung als Linienelement dargestellt.

Bei der Erfassung wurde darauf verzichtet, links- und rechtsufrig eine Signatur zu setzen. Einfacher und für die Darstellung im Zonenplan 1:5000 war es, das Linienelement auf dem Gewässer zu platzieren.

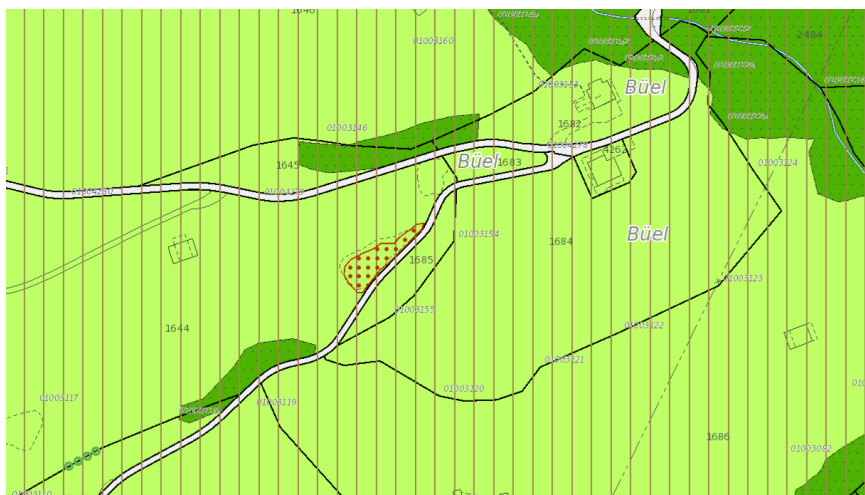


Im Luftbild ist der Verlauf des Gewässers und die Lage der Ufervegetation nicht feststellbar.

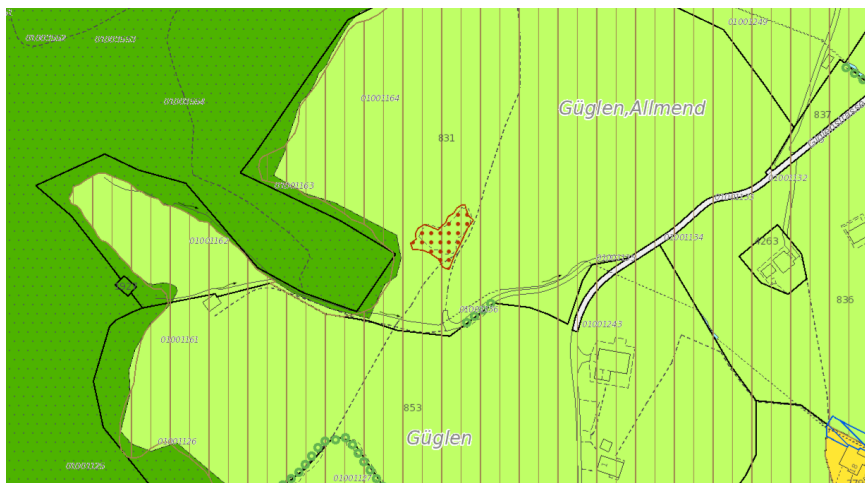
Das Feldgehölz Nr. 3.3 auf den Parzellen Nr. 1362 und 1373 wird im Zonenplan orientierend mit einer Schraffur dargestellt.



Das Feldgehölz Nr. 3.4 auf der Parzelle Nr. 1644 wird im Zonenplan orientierend mit einer Schraffur dargestellt.
Das Feldgehölz Nr. 3.4 liegt auf der Parzelle Nr. 1644 nicht wie im Anhang III des BZR vermerkt auf der Parzelle 1633.



Das Feldgehölz Nr. 3.5 auf der Parzelle 831 wird im Zonenplan orientierend mit einer Schraffur dargestellt.



9 Anpassungen an die Daten der amtlichen Vermessung

9.1 Ausgangslage und Anlass

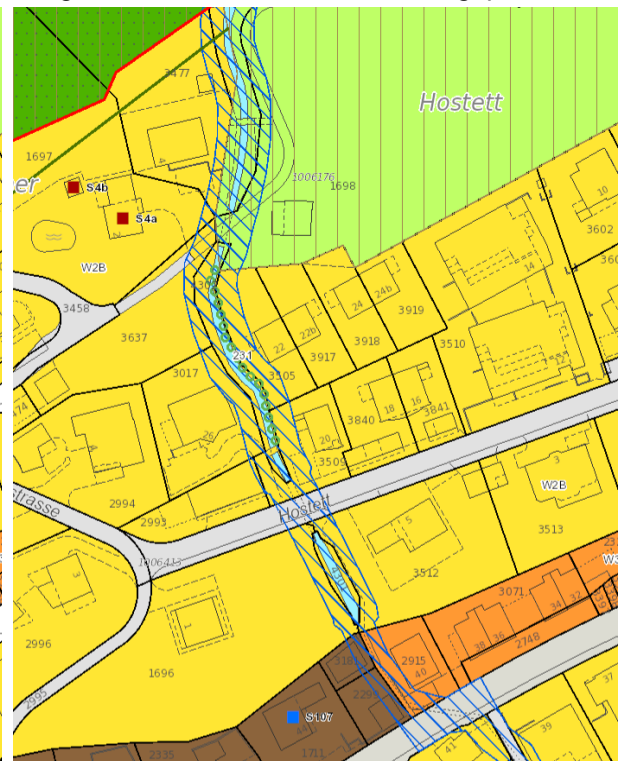
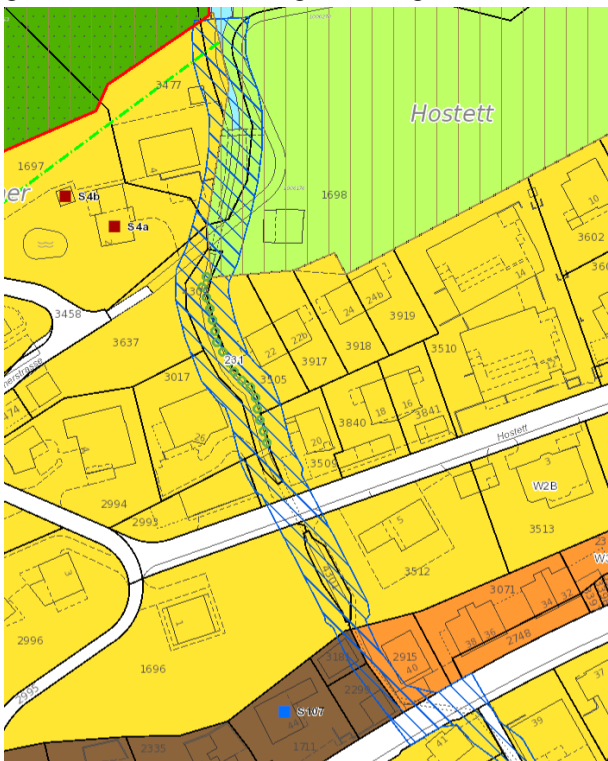
Die Daten der amtlichen Vermessung sind dynamisch. Der Geometer passt den Grundbuchplan von Zeit zu Zeit den real existierenden Gegebenheiten an. Dies führt zu Konflikten mit der Nutzungsplanung, die nicht dynamisch reagiert. Seit der Ortsplanungsrevision 2012, als die Nutzungsplanung beschlossen und ein Plan hergestellt wurde, der die Zonen und die weiteren Inhalte verbindlich aufzeigt, wurden durch den Geometer verschiedenste Änderungen vorgenommen. Heute steht eine andere, genauere Datengrundlage für den Zonenplan zur Verfügung.

Differenzen zwischen dem Zonenplan 2012 und der heutigen Situation zeigen sich insbesondere entlang von Gewässern.



Fehler im Online-Zonenplan: Die Grundstücksgrenze wurde als Zonengrenze angenommen.

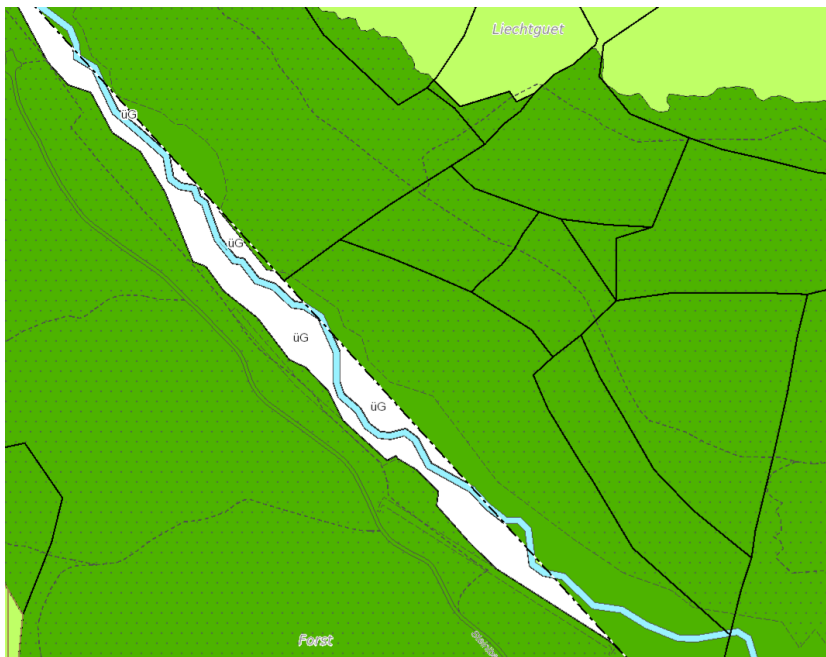
Die Grundstücksgrenze liegt im Gewässer. Die Zonengrenze wird auf das Gewässer angepasst.



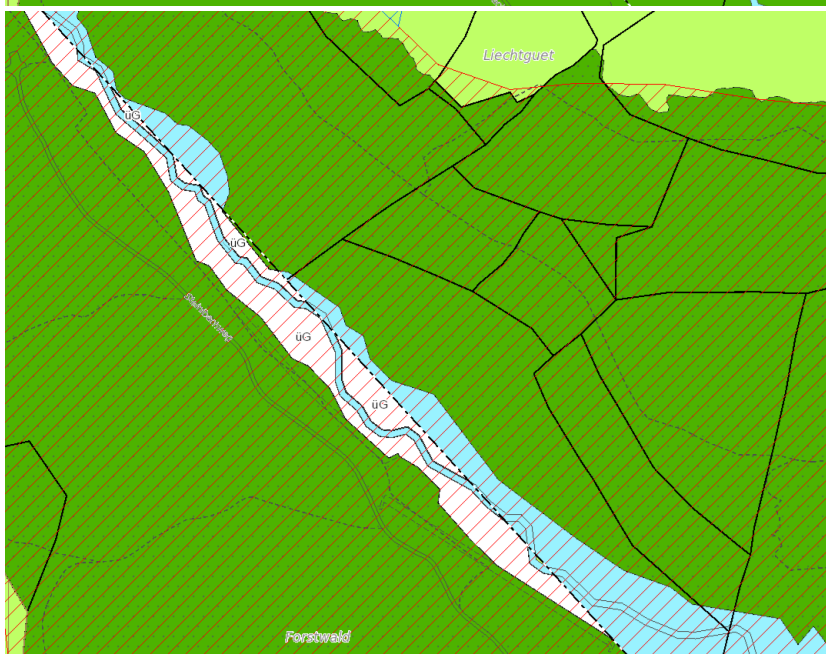
Das Chlingengräßli in Oberwilen ist im Zonenplan von 2012 nicht als Gewässer ausgeschieden.

Das Gewässer wird dort, wo es offen geführt wird, als solches im Zonenplan dargestellt.

Untenstehende Abbildung zeigt den Hintergraben. Auf dem Gemeindegebiet von Giswil ist der Flusslauf, der nicht als Gewässer dargestellt ist, als übriges Gebiet ausgeschieden. In Sarnen sind die Flächen dem Wald zugeordnet. Neu sollen die Gewässer im Wald grossflächig als Gewässer dargestellt werden. Wald wird nur dort dargestellt, wo tatsächlich eine Bestockung vorhanden ist. Auf die Ausscheidung der Restflächen als üG wird verzichtet. Anders als in gebirgigen Geröllhalden sind Bachläufe Prozessräume die Wasser führen können. Die Zuordnung als Gewässer liegt näher und erscheint korrekter zu sein.



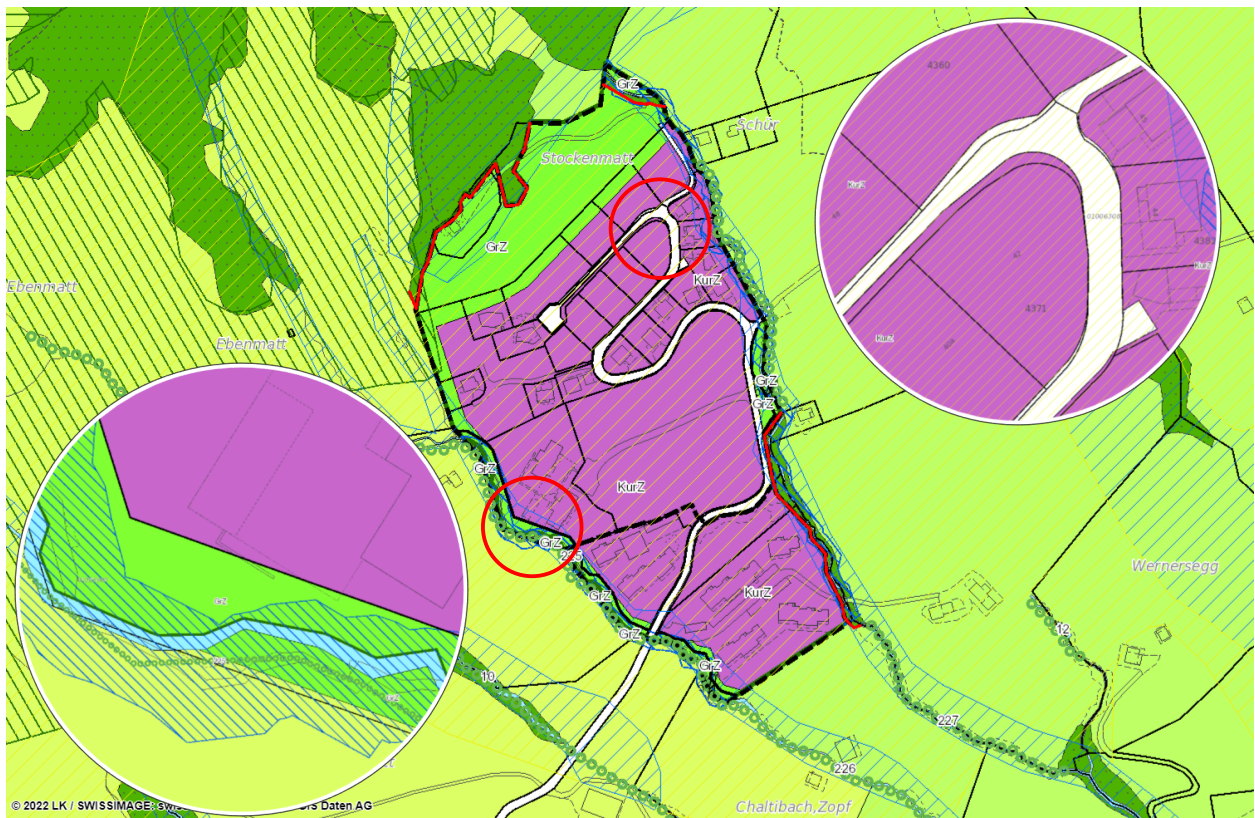
Ausgangslage: Unbestockte Flächen im Gerinne sind dem Wald zugeordnet



Änderungen: Das Gerinne wird dem Gewässer zugeordnet

9.2 Gebiete mit dauernder Bodenverschiebung

Das Gebiet Hintergraben und die Stockenmatt sind in Sarnen als Gebiete mit dauernder Bodenverschiebung bezeichnet. Während im Hintergraben die Anpassung der Zonen an die Daten der amtlichen Vermessung schon erfolgte, zeigt sich die Situation im Gebiet Stockenmatt herausfordernder. Hier ist nicht nur die Landwirtschaftszone und Strassen betroffen; in der Stockenmatt sind auch die Gewässerläufe und damit die darauf referenzierten Grünzonen und die Perimeter der Quartierpläne betroffen. Der Zonenplan mit den verschiedenen Abgrenzungen muss hier von Grund auf neu gezeichnet werden, um die ursprüngliche Situation mit den neuen Daten der amtlichen Vermessung wieder herzustellen.



10 Planungsablauf

10.1 Übersicht

Der Ablauf der Zonenplanänderungen wird hier im Überblick aufgezeigt und die einzelnen Schritte kurz beschrieben.

Vorprüfung Die Zonenplanänderungen werden durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement vorgeprüft.	bis November 2024
Mitwirkung Die Änderungen während 30 Tagen zur Mitwirkung aufgelegt. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Eingaben zu formulieren.	März - April 2025
Öffentliche Auflage Der geänderte Zonenplan und das ergänzte BZR werden mit dem vorliegenden Planungsbericht während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.	Juni 2025
Einspracheverfahren Einsprachen werden durch den Einwohnergemeinderat behandelt. Gegen die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde keine Einsprache erhoben.	
Beschluss Gemeindeversammlung Die Zonenplanänderungen sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.	Mai 2026
Genehmigung durch Regierungsrat Der Regierungsrat genehmigt die Änderung und befindet über unerledigte Einsprachen.	Juni 2026

10.2 Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung

Mit Datum vom 11. November 2024 liegt ein Vorprüfungsbericht zu den Zonenplan- und BZR-Änderungen vor. Die massgeblichen Prüfergebnisse, Vorbehalte und Hinweise aus dem Bericht werden in einem separaten Bericht ausgeführt. Als Dokumentation zuhanden der Prüfbehörde wird beschrieben, wie mit den Ergebnissen der Vorprüfung umgegangen wird.

10.3 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung zur Nachführung der Nutzungsplanung der Gemeinde Sarnen sind bis zum Stichtag verschiedene Eingaben von Institutionen und Betroffenen eingegangen. Der Mitwirkungsbericht fasst die eingegangenen Rückmeldungen strukturiert zusammen, zeigt auf, welche Anliegen für die laufende Planungsphase relevant waren und wie damit umgegangen wurde. Unterschieden wurde in Relevante Eingaben für die Mitwirkung, Eingaben ausserhalb der Zuständigkeit oder Relevanz für diese Planungsphase und Eingaben, die keine Stellungnahme erfordern.

Eingabeart	Anzahl	Weiterverfolgt	Beantwortet
Sachlich relevante Hinweise	3	Ja	Ja
Allgemeine Anfragen / ausserhalb Thema	4	Nein	Ja
Zustimmende Stellungnahmen	1	Nein	Nein

Im Folgenden werden jene drei Hinweise erfasst, welche für die Nachführung der Nutzungsplanung relevant waren:

- I) **Hinweise zur Zonenzuordnung Parzelle Nr. 208:** Die Zentralbahn machte darauf aufmerksam, dass ein Teil der Parzelle Nr. 208, auf welchem sich ein Abschnitt des Bahntrassees befindet, der Industriezone zugeordnet ist. Dies entspreche nicht dem aktuellen Zustand und müsste der Verkehrsfläche (VF) zugeordnet werden.

Beurteilung: Die kartografische Grundlage der Nachführung basiert auf dem Stand vom April 2025. Die gewünschte Umzonung von der Industriezone in die Verkehrsfläche (VF) wurde an der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2025 beschlossen und wird in der Gesamtrevision entsprechend berücksichtigt.

- II) **Zonenzuordnung Unterhaltsstützpunkt Zentralbahn in Kägiswil (Parzelle Nr. 1843):** Die Zentralbahn wies darauf hin, dass der Unterhaltsstützpunkt der Zentralbahn in Kägiswil fälschlicherweise der Verkehrszone (VZ) statt der Verkehrsfläche (VF) zugeordnet sei.

Beurteilung: Die Parzelle ist gemäss aktuellem Plan der VZ zugewiesen. Gemäss Artikel 9ab Abs. 1 und 3 wäre bei funktionalem Zusammenhang mit dem Schienenverkehr eine Zuordnung zur VF sachgerecht. Der Hinweis wird aufgenommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

- III) **Hinweis im Bereich zwischen der Markstrasse und der Norstrasse (Parzelle Nr. 3498):** Eine Person aus der Bevölkerung wies darauf hin, dass das flächige Element zur Darstellung der Bestockung fehlt. Es wird empfohlen, die Löschung sämtlicher Linienelemente im Siedlungsgebiet zu überprüfen. Flächige Objekte sollten als solche dargestellt werden. Zudem könnten lineare Elemente, wie die Uferbestockung, ebenfalls im Zonenplan Siedlung berücksichtigt und dargestellt werden.

Beurteilung: Der Hinweis wird geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt (Verweis auf Merkblatt AWL)

10.4 Öffentliche Auflage

Die Änderung des Zonenplanes sowie die geänderte BZR lagen vom 16. Juni 2025 bis 18. August 2025 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen zur Revision der Nutzungsplanung eingegangen.

11 Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Gesetze

11.1 Berücksichtigung Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes sind durch die Änderungen nicht betroffen.

11.2 Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung 2019

Die Änderungen betreffen nicht direkt Handlungsanweisungen und keine Richtungsweisende Festlegungen des kantonalen Richtplans. Die Zielsetzungen zur Gefahrenabwehr (E8-1, E8-2) und zum Umgang mit Naturobjekten (E1-1, E3-2) werden unterstützt.

11.3 Berücksichtigung kommunaler Leitbilder, Konzepte und Richtpläne

Die Änderungen haben keinen Bezug zu strategisch-räumlichen Themen bzw. Planungsinstrumenten.

11.4 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Änderungen unterstützen das Ziel, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen (Art. 1, Abs. 2). Mit der Aufhebung von Baulinien wird das

Ziel eines erleichterten Zugangs an See- und Flussufer (Art. 3 Abs. 2) nicht erschwert oder verunmöglicht. Die Gewässerräume ermöglichen dies in einem beschränkten Umfang.

Die Änderungen bei der Darstellung von Hecken und Naturelementen unterstützt die Schonung der Landschaft bzw. den Erhalt des Landschaftsbildes, ohne dass der Landwirtschaft Flächen verloren gehen (Art. 3, Abs. 2). Die Änderungen haben keine Auswirkung auf die Siedlungen und führen nicht dazu, dass Grünflächen und Bäume in Siedlungen erhalten oder neu geschaffen werden (Art. 3, Abs. 3).