

# **BOTSCHAFT**

**zur Urnenabstimmung vom 09. März 2014**

**Zonenplanänderungen und Anpassung des Bau-  
reglements**



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abstimmungspublikation	4
Ausgangslage	5
1 Einzonung Bachmätteli	6
Sachverhalt	6
Schlussbemerkungen	7
Antrag des Einwohnergemeinderates	8
Abstimmungsfrage	10
2 Einzonung Felsenheim	12
Sachverhalt	12
Schlussbemerkungen	13
Antrag des Einwohnergemeinderates	13
Abstimmungsfrage	14
3 Ein- und Umzonung Chapfli	16
Sachverhalt	16
Schlussbemerkungen	18
Antrag des Einwohnergemeinderates	18
Abstimmungsfrage	20
Abstimmungsempfehlung	22

# Abstimmungspublikation

---

## **EINWOHNERGEMEINDE SACHSELN: Urnenabstimmung vom 09. März 2014**

Am Sonntag, 09. März 2014 und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an den Vortagen findet eine Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde Sachseln über folgende Anträge statt:

### **1 Einzonung Bachmätteli**

**Einzonung eines Teils der Parzellen 457 und 1958 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone für 2-3 Geschosse (W 2-3) sowie Änderung von Artikel 3a, 5 Absatz 5, 24 Absätze 5 bis 8 und 26a des Baureglements vom 19. Mai 1995.**

### **2 Einzonung Felsenheim**

**Einzonung eines Teils der Parzelle 406 von der Landwirtschaftszone in die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö) sowie Änderung der Artikel 3a, 5 Absatz 5 und 24 Absätze 5 bis 8 des Baureglements vom 19. Mai 1995.**

### **3 Ein- und Umzonung Chapfli**

**Ein- bzw. Umzonung von Teilen der Parzellen 59, 986, 987, 1869, 1870, 1871 und 1872 von der Landwirtschaftszone, der Grünzone bzw. der kommunalen Naturschutzzone in die Wohnzone L3 mit Quartierplanpflicht sowie Einzonung von Teilen der Parzellen 59 und 1872 von der Landwirtschaftszone bzw. dem bisherigen Waldareal in die Grünzone. Im Weiteren Änderung von Artikel 3a, 5 Absatz 5, 24 Absätze 5 bis 8, 31 Absatz 2 und 5 sowie 31a des Baureglements vom 19. Mai 1995.**

### **Urnenstandort und Urnenöffnungszeit:**

Gemeindehaus: Sonntag 10.00 - 12.00 Uhr

### **Stimmberechtigung:**

Stimmberechtigt ist, wer das 18. Altersjahr vollendet hat und im Stimmregister eingetragen ist, das heisst, alle in der Gemeinde Sachseln wohnhaften Kantonsbürgerinnen und Kantonsbürger und niedergelassenen Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger. Personen, die wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden, sind nicht stimmberechtigt.

### **Briefliche Stimmabgabe:**

Alle Stimmberechtigten können ab Erhalt des Stimmmaterials gemäss den Bestimmungen des kantonalen Abstimmungsgesetzes brieflich stimmen. Die briefliche Stimmabgabe kann durch Aufgabe bei der Post, durch Abgabe während der Schalteröffnungszeit bei der Gemeindekanzlei oder durch Einwurf in den Abstimmungsbriefkasten beim Gemeindehaus erfolgen. Bitte beachten Sie die Anweisungen auf dem Stimmrechtsausweis / Rücksendekuvert.

## **Ausgangslage**

---

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Sachseln wurde vor rund 19 Jahren durchgeführt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Areale der Überbauung durchgeführt oder stehen kurz vor einer Überbauung. Für Bauwillige steht nur noch wenig Bauland zur Verfügung.

Im Jahr 2010 beschloss der Einwohnergemeinderat, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten, unter anderem um die Nachfrage nach Wohnbauland befriedigen zu können. In der Folge wurden Entwürfe des Zonenplans Siedlung sowie des kommunalen Baureglements erarbeitet und der Bevölkerung zur Mitwirkung und dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet.

Auf Grund von Änderungen eidgenössischer und kantonaler Gesetze hat der Einwohnergemeinderat beschlossen, die Revision der Orts- und Zonenplanung bis zu deren Inkraftsetzung zu sistieren. Um den geringen zur Verfügung stehenden Baulandreserven in der Gemeinde kurzfristig entgegenzuwirken sowie im Hinblick auf das erwartete Inkrafttreten der Raumplanungsgesetz-Revision im Frühjahr 2014 sollen drei im öffentlichen Interesse liegende Einzonungen im Rahmen eines separaten Verfahrens vorgezogen werden.

# 1 Einzonung Bachmätteli

---

## Sachverhalt

Das Gebiet Bachmätteli liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Sachseln Dorf, ist aber zentral gelegen und durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Durch diese Einzonung kann das Ziel, zentrumsnah im Bereich Dorf Bauland zur Verfügung zu stellen, erreicht werden. Bei der Einzonung ist auch Platz für eine Erschliessungsstrasse direkt ab der Flüelistrasse inkl. der notwendigen Einmündungsflächen eingeplant. Im zur Einzonung vorgesehenen Gebiet sind Terrassenhäuser möglich. Entsprechend wird mit der Einzonungsvorlage im Baureglement ein Artikel zur Gestaltung von Terrassenhäusern vorgeschlagen.

## Anpassungen im Zonenplan

Im Gebiet Bachmätteli werden 3'607 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone für 2-3 Geschosse (W 2-3) eingezont.

## Anpassungen im Baureglement

Im Baureglement werden einige Artikel angepasst. Sämtliche Artikel sind in derselben oder in ähnlicher Form im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und der kantonale Vorprüfung bereits einmal publiziert worden:

### *Artikel 3a (neu): Verfügbarkeit von Bauland*

Aus der kantonalen Vorprüfung wurde ersichtlich, dass der Regierungsrat Einzonungen ohne Nachweis der Verfügbarkeit nicht genehmigen wird. Der Artikel lässt dem Einwohnergemeinderat den Spielraum, zusätzlich zum kantonalen Baugesetz die Baulandverfügbarkeit mit entsprechenden Massnahmen zu sichern.

### *Artikel 5: Baureife, Erschliessung Baulandumlegung, Wasserversorgung und Löschschutz*

Die Bestimmungen zu Baureife, Erschliessung und Baulandumlegung werden mit Vorgaben zur Wasserbezugsstelle sowie zum Löschschutz ergänzt.

### *Artikel 24: Umgebungsgestaltung*

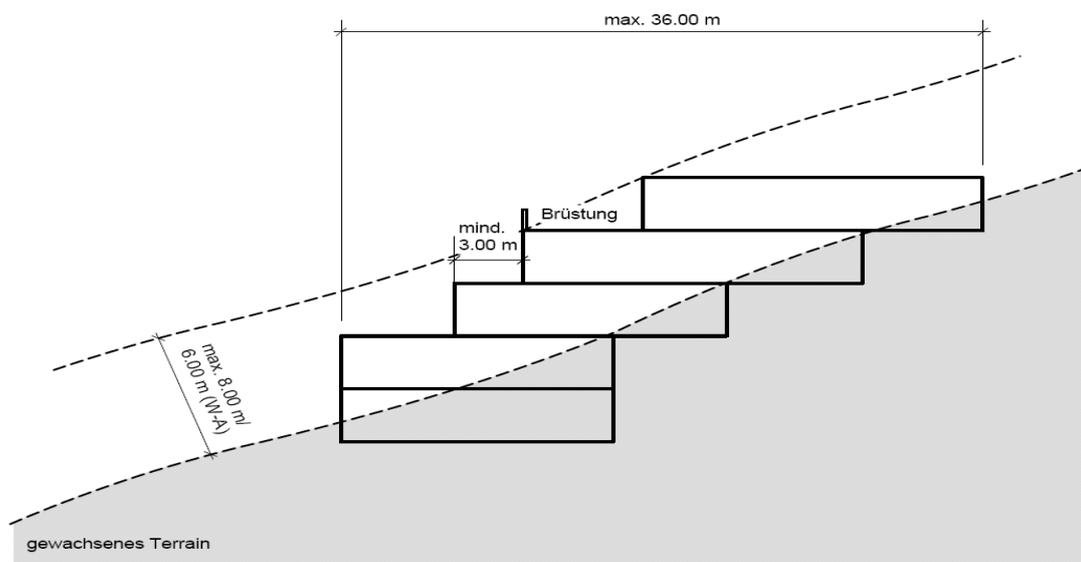
Aus der kantonalen Vorprüfung wurde ersichtlich, dass der Regierungsrat grossen Wert auf eine qualitätsvolle Eingliederung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild legt. Zu diesem Zweck wird der Artikel 24 mit Bestimmungen zum Bauen in Hanglagen sowie zum Bauen in landschaftlich empfindlichen Gebieten und an Bauzonenrändern ergänzt. Die Vorschriften für Aufschüttungen werden aus Gründen des Ortsbildschutzes leicht verschärft. So sind grössere Aufschüttungen (>1.50 m) nur noch an steilen Hanglagen über 20 % Neigung zulässig.

### Artikel 26a: Terrassenhäuser (mit Skizze in Anhang 2)

Mit einem neuen Artikel wird der Bau von Terrassenhäusern in der Gemeinde Sachseln geregelt. Ausführliche Bestimmungen verhindern, dass sich Terrassenhäuser teppichartig entlang eines Hangs ausbreiten und durch zu dominante Verbindungsbauten und Stützmauern zu massiv in Erscheinung treten. Zum Artikel gehört eine Skizze in Anhang 2 des Baureglements. Die Vorgaben beziehen sich auf das Einzonzungsgebiet Bachmätteli. Sie könnten aber auch für andere Bauzonen zur Anwendung kommen.

#### Anhang

#### Skizze zu Art. 26a Terrassenhäuser



### Massnahme gegen die Baulandhortung

Die Gemeinde hat mit dem betroffenen Grundeigentümer gestützt auf das kantonale Baugesetz einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abgeschlossen, wonach dieser verpflichtet wird, das eingezonte Land innert einer bestimmten Frist auch tatsächlich zu überbauen. Damit wird die Baulandverfügbarkeit sichergestellt.

### **Schlussbemerkungen**

Der geplanten Umzonung stehen keine übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen, keine Konzepte oder Sachpläne des Bundes und keine Vorgaben des kantonalen Richtplans entgegen. Der Planungsbericht sowie die Planunterlagen waren der Bevölkerung vom 26. Oktober bis 07. Dezember 2012 zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt worden. Die vom kantonalen Baugesetz vorgeschriebene Vorprüfung durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement Obwalden ist erfolgt. Im Weiteren wurde die Zonenplanänderung während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen, welche vom Einwohnergemeinderat abgewiesen worden ist.

Gemäss Art. 87 der Kantonsverfassung unterliegen die Reglemente der Gemeinden üblicherweise dem fakultativen Referendum. Als Ausnahme von dieser Regel schreibt das kantonale Baugesetz jedoch vor, dass der Erlass und die Änderungen des Baureglements dem obligatorischen Referendum unterliegen. Somit ist für die vorgesehenen Änderungen des Baureglements eine Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger erforderlich.

Nach der Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind die Zonenplanänderung und die Reglementsänderungen dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Gegen den Abstimmungsentscheid kann von der Einsprachepartei beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdebehandlung erfolgt dann durch den Regierungsrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird die Zonenplanänderung rechtskräftig.

### **Antrag des Einwohnergemeinderates**

1. Der Einzonung von 3'607 m<sup>2</sup> ab den Parzellen 457 und 1958 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone für 2-3 Geschosse (W 2-3) wird zugestimmt.
2. Das Baureglement vom 27. März 1995 wird wie folgt geändert:  
(Änderungen sind kursiv und unterstrichen)

#### Art. 3a      *Verfügbarkeit von Bauland*

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann sich der Einwohnergemeinderat vor der Einzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird.

#### Art. 5      Baureife, Erschliessung, Baulandumlegung, Wasserversorgung und Löschschutz

<sup>5</sup> Erfordern Bauvorhaben die Installation zusätzlicher Hydranten und allfälliger Zuleitungen, kann der Einwohnergemeinderat den Gesuchstellern die dadurch entstehenden Kosten in Rechnung stellen.

#### Art. 24      Umgebungsgestaltung

<sup>3</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als ~~1.20~~ 1.50 m sind nur zulässig, soweit sie an ~~steilen~~ Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 20 % für eine zweckmässige Überbauung nötig sind. Die Böschungskanten sind auszurunden und dem gewachsenen wie dem neugestalteten Terrain sanft anzugleichen.

<sup>4</sup> Stützmauern sind mit natürlichen Materialien oder begrünbar auszubilden. In Hanglagen sind Bauten und Anlagen so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben. Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungs-

gungsverfahrens weitergehende Massnahmen zur besseren Einordnung in die Umgebung verlangen, insbesondere eine vorgelagerte Bepflanzung anordnen.

<sup>6</sup> Es ist ~~nach Möglichkeit~~ dafür zu sorgen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück grossflächig versickern kann. ~~Interne Verkehrswege und Abstellplätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen.~~ In begründeten Fällen kann der Einwohnergemeinderat Ausnahmen bewilligen.

<sup>8</sup> In landschaftlich empfindlichen Gebieten, insbesondere aber an den Bauzonenrändern, ist auf eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild zu achten.

#### Art. 26a Terrassenhäuser

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone  
zulässig.

<sup>2</sup> Terrassenhäuser haben mindestens drei sichtbare Geschosse aufzuweisen.  
Inklusive Garagen ist maximal folgende Anzahl sichtbarer Geschosse zulässig:

<u>Zone</u>	<u>Geschosszahl</u>
<u>L*</u>	<u>4</u>
<u>W 2:</u>	<u>5</u>
<u>W 2-3 / W 3-4 / WG 2-3 / WG 3-4</u>	<u>6</u>

Die Bauten sind nach Erreichen der maximalen Geschosszahl zu unterbrechen.  
Mit Ausnahme über dem untersten sichtbaren Geschoss sind übereinander liegende Geschosse mindestens 3.00 m zurückzusetzen. Geschosse mit Einstellhallen, bei denen nur die dazu notwendige Zufahrt sichtbar ist, werden nicht zu den sichtbaren Geschossen gezählt. Aufschüttungen über dem gewachsenen Terrain sind im Rahmen von Art. 24 zulässig.

<sup>3</sup> In Abweichung von den zonengemässen Fassadenhöhen darf, mit Ausnahme von Brüstungen und Geländern, bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil eine Linie überschreiten, die in einem Abstand von 8 m (L: 6 m) seitlich gemessen, parallel zum gewachsenen Terrain verläuft. Die Höhe von Brüstungen und Geländern darf im Fall einer Überschreitung dieser Linie das gesetzlich vorgeschriebene Mass für die Absturzsicherung nicht überschreiten. Bei komplizierten topografischen Verhältnissen kann der Einwohnergemeinderat Ausnahmen zulassen.

<sup>4</sup> Seitliche Stützmauern sind zu begrünen. Die Höhe darf maximal eine Geschosshöhe betragen, zuzüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe für die Absturzsicherung.

<sup>5</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Das Dach des obersten zulässigen Geschosses darf nicht als Terrasse nutzbar sein. Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

<sup>6</sup> Nebeneinander liegende Terrassenhäuser dürfen nicht baulich miteinander verbunden werden. Davon ausgenommen sind der Erschliessung dienende, offene Anlagen wie Treppenaufgänge etc. sowie Stützmauern.

## **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie dem Antrag betreffend **Einzonung im Gebiet Bachmätteli** mit den entsprechenden Änderungen des Baureglements zustimmen?



Kanton Obwalden  
Gemeinde Sachseln

## Teilzonenplan Bachmätteli



### Verbindlicher Planinhalt



Wohnzone 2-3 Geschosse (W 2-3), ES II

### Orientierender Planinhalt



Wald



Gewässer



Feldhecke



## 2 Einzonung Felsenheim

---

### Sachverhalt

Die Einzonung dient der Erweiterung des bestehenden Parkplatzes für das Felsenheim. Eingezont wird ein Streifen mit einer Tiefe von 8.5 m angrenzend an die bestehende Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö). Damit kann eine Reihe Parkfelder realisiert werden. Mit der Einzonung sollen gemäss Projekt des Felsenheims zusätzliche 16 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Damit kann der Mangel an Parkplätzen für das Felsenheim behoben werden.

### Anpassungen im Zonenplan

Beim Felsenheim wird eine Fläche von 405 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö) eingezont.

### Anpassungen im Baureglement

Im Baureglement werden einige Artikel angepasst. Sämtliche Artikel sind in derselben oder in ähnlicher Form im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und der kantonale Vorprüfung bereits einmal publiziert worden:

#### *Artikel 3a (neu): Verfügbarkeit von Bauland*

Aus der kantonalen Vorprüfung wurde ersichtlich, dass der Regierungsrat Einzonungen ohne Nachweis der Verfügbarkeit nicht genehmigen wird. Der Artikel lässt dem Einwohnergemeinderat den Spielraum, zusätzlich zum kantonalen Baugesetz die Baulandverfügbarkeit mit entsprechenden Massnahmen zu sichern.

#### *Artikel 5: Baureife, Erschliessung Baulandumlegung, Wasserversorgung und Löschschutz*

Die Bestimmungen zu Baureife, Erschliessung und Baulandumlegung werden mit Vorgaben zur Wasserbezugsstelle sowie zum Löschschutz ergänzt.

#### *Artikel 24: Umgebungsgestaltung*

Aus der kantonalen Vorprüfung wurde ersichtlich, dass der Regierungsrat grossen Wert auf eine qualitätsvolle Eingliederung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild legt. Zu diesem Zweck wird der Art. 24 mit Bestimmungen zum Bauen in Hanglagen sowie zum Bauen in landschaftlich empfindlichen Gebieten und an Bauzonenrändern ergänzt. Die Vorschriften für Aufschüttungen werden aus Gründen des Ortsbildschutzes leicht verschärft. So sind grössere Aufschüttungen (>1.50 m) nur noch an steilen Hanglagen über 20 % Neigung zulässig.

## Schlussbemerkungen

Der geplanten Umzonung stehen keine übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen, keine Konzepte oder Sachpläne des Bundes und keine Vorgaben des kantonalen Richtplans entgegen. Der Planungsbericht sowie die Planunterlagen sind der Bevölkerung vom 26. Oktober bis 07. Dezember 2012 zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt worden. Die vom kantonalen Baugesetz vorgeschriebene Vorprüfung durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement Obwalden ist erfolgt. Im Weiteren wurde die Zonenplanänderung während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Gemäss Art. 87 der Kantonsverfassung unterliegen die Reglemente der Gemeinden üblicherweise dem fakultativen Referendum. Als Ausnahme von dieser Regel schreibt das kantonale Baugesetz jedoch vor, dass der Erlass und die Änderungen des Baureglements dem obligatorischen Referendum unterliegen. Somit ist für die vorgesehenen Änderungen des Baureglements eine Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger erforderlich.

Nach der Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind die Zonenplanänderung und die Reglementsänderungen dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird die Zonenplanänderung rechtskräftig.

## Antrag des Einwohnergemeinderates

1. Der Einzonung von 405 m<sup>2</sup> ab der Parzelle 406 von der Landwirtschaftszone in die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö) wird zugestimmt.
2. Das Baureglement vom 27. März 1995 wird wie folgt geändert:  
(Änderungen sind kursiv und unterstrichen)

### Art. 3a      Verfügbarkeit von Bauland

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann sich der Einwohnergemeinderat vor der Einzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird.

### Art. 5      Baureife, Erschliessung, Baulandumlegung, Wasserversorgung und Löschschutz

<sup>5</sup> Erfordern Bauvorhaben die Installation zusätzlicher Hydranten und allfälliger Zuleitungen, kann der Einwohnergemeinderat den Gesuchstellern die dadurch entstehenden Kosten in Rechnung stellen.

## Art. 24 Umgebungsgestaltung

<sup>3</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als ~~1.20~~ 1.50 m sind nur zulässig, soweit sie an ~~steilen~~ Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 20 % für eine zweckmässige Überbauung nötig sind. Die Böschungskanten sind auszurunden und dem gewachsenen wie dem neugestalteten Terrain sanft anzugleichen.

<sup>4</sup> Stützmauern sind mit natürlichen Materialien oder begrünbar auszubilden. In Hanglagen sind Bauten und Anlagen so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben. Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Massnahmen zur besseren Einordnung in die Umgebung verlangen, insbesondere eine vorgelagerte Bepflanzung anordnen.

<sup>6</sup> Es ist ~~nach Möglichkeit~~ dafür zu sorgen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück grossflächig versickern kann. ~~Interne Verkehrswege und Abstellplätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen.~~ In begründeten Fällen kann der Einwohnergemeinderat Ausnahmen bewilligen.

<sup>8</sup> In landschaftlich empfindlichen Gebieten, insbesondere aber an den Bauzonenrändern, ist auf eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild zu achten.

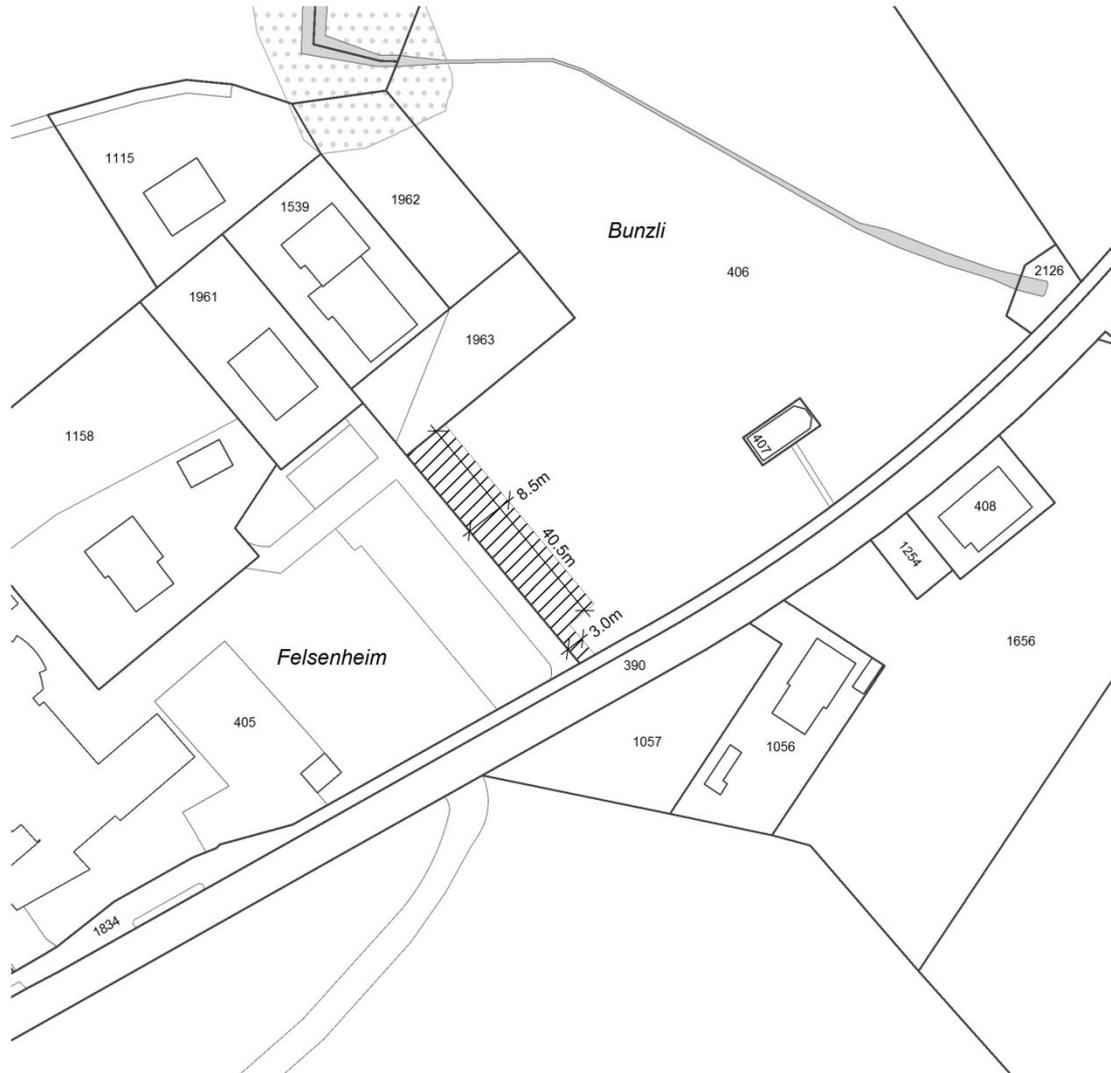
### Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Antrag betreffend **Einzonung im Gebiet Felsenheim** mit den entsprechenden Änderungen des Baureglements zustimmen?



Kanton Obwalden  
Gemeinde Sachseln

## Teilzonenplan Felsenheim



### Verbindlicher Planinhalt



Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Ö), ES III

### Orientierender Planinhalt



Wald



Gewässer



0 20 40 60 m

### 3 Ein- und Umzonung Chapfli

---

#### Sachverhalt

Ziel der Ein- bzw. Umzonungen im Gebiet Chapfli ist der Bau von zwei Landhäusern an einer bevorzugten Lage mit Seeblick. Damit soll ein neues Angebot für gehobenes Wohnen im Sinne der kantonalen Steuerstrategie geschaffen werden. Entsprechend der Zielsetzung werden die Baureglementsbestimmungen zu dieser neuen Wohnzone so formuliert, dass das gehobene Wohnen sichergestellt werden kann. Dazu gehören unter anderem Vorgaben zur Mindestparzellengrösse (nach Parzellenmutation) und zum Erscheinungsbild. Mit den Bestimmungen kann auch sichergestellt werden, dass die Aussicht aller Wohnbauten in der Zone gewahrt wird.

Die Grünzone zwischen der Wohnzone L 3 und dem Wald besteht bereits weitgehend; es sind geringfügige Anpassungen am Zonenplan notwendig, um einen durchgehenden 8 m breiten Grünzonenkorridor zwischen Wald (durch den Kanton statisch festgestellt) und der Wohnzone L 3 zu schaffen bzw. zu erhalten. Am östlichen Zonenrand wird die bestehende kommunale Naturschutzzone auf die tatsächlich zu schützende und zusammenhängende Fläche unterhalb der bestehenden Strasse reduziert.

#### Anpassungen im Zonenplan

Im Gebiet Chapfli werden insgesamt 11'941 m<sup>2</sup> (Teile der Parzellen 59, 986, 987, 1869, 1870, 1871, 1872) umgezont.

In die Wohnzone L 3 mit Quartierplanpflicht ein- bzw. umgezont werden:

- 3'999 m<sup>2</sup> (Teile der Parzelle 59) aus der Landwirtschaftszone
- 7'159 m<sup>2</sup> (Parzelle 1870 sowie Teile der Parzellen 986, 1869, 1871, 1872) aus der Grünzone
- 685 m<sup>2</sup> (Teile der Parzelle 987) aus der kommunalen Naturschutzzone

Dazu werden 98 m<sup>2</sup> (Teile der Parzellen 59 und 1872) aus der Landwirtschaftszone bzw. dem bisherigen Waldareal in die Grünzone eingezont.

#### Anpassungen im Baureglement

Im Baureglement werden einige Artikel angepasst. Sämtliche Artikel sind in derselben oder in ähnlicher Form im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und der kantonale Vorprüfung bereits einmal publiziert worden:

#### *Artikel 3a (neu): Verfügbarkeit von Bauland*

Aus der kantonalen Vorprüfung wurde ersichtlich, dass der Regierungsrat Einzonungen ohne Nachweis der Verfügbarkeit nicht genehmigen wird. Der Artikel lässt dem

Einwohnergemeinderat den Spielraum, zusätzlich zum kantonalen Baugesetz die Baulandverfügbarkeit mit entsprechenden Massnahmen zu sichern.

*Artikel 5: Baureife, Erschliessung Baulandumlegung, Wasserversorgung und Löschschutz*

Die Bestimmungen zu Baureife, Erschliessung und Baulandumlegung werden mit Vorgaben zur Wasserbezugsstelle sowie zum Löschschutz ergänzt.

*Artikel 24: Umgebungsgestaltung*

Aus der kantonalen Vorprüfung wurde ersichtlich, dass der Regierungsrat grossen Wert auf eine qualitätsvolle Eingliederung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild legt. Zu diesem Zweck wird der Artikel 24 mit Bestimmungen zum Bauen in Hanglagen sowie zum Bauen in landschaftlich empfindlichen Gebieten und an Bauzonenrändern ergänzt. Die Vorschriften für Aufschüttungen werden aus Gründen des Ortsbildschutzes leicht verschärft. So sind grössere Aufschüttungen (>1.50 m) nur noch an steilen Hanglagen über 20 % Neigung zulässig.

*Artikel 31: Wohnzonen (W 3-4, W 2-3, W 2, L, L3) Wohn- und Gewerbebezonen (WG 3-4, WG 2-3)*

Dieser Artikel wird mit der neuen Wohnzone L 3 ergänzt. Die Ergänzung bezieht sich auf das Einzonungsgebiet Chapfli. Die Masse beziehen sich auf die bisherige Wohnzone L\* in Hanglagen. Speziell für das Gebiet Chapfli beträgt die Ausnützungsziffer jedoch nur 0.17. Die tiefe AZ resultiert daraus, dass eine Mindestparzellengrösse von 4'000 m<sup>2</sup> mit je nur einer Hauptwohneinheit vorgeschrieben ist.

*Artikel 31a: Wohnzone L 3 (L 3)*

Für das Einzonungsgebiet Chapfli wird eine gesonderte Wohnzone L 3 geschaffen. Zur Sicherstellung des kommunalen Ziels, an diesem Standort Bauland für gehobenes Wohnen anzubieten, werden ausführliche Baureglements-Bestimmungen erlassen. Mit der Quartierplanpflicht soll eine qualitativ hochwertige bauliche Entwicklung sichergestellt werden. Durch die Mindestparzellengrösse wird verhindert, dass an diesem Standort ein herkömmliches Einfamilienhausquartier entsteht. Mit den erforderlichen 4'000 m<sup>2</sup> wird sichergestellt, dass am Standort zwei grosszügige Wohnbauten (Hauptwohneinheiten) entstehen. Für den Quartierplan werden besondere Vorgaben zur Eingliederung in die Landschaft gemacht. Gegenüber den Entwürfen im Rahmen des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens wurden diese Vorgaben weiter ausgebaut. Damit wird eine Vorgabe des Kantons umgesetzt.

Massnahme gegen die Baulandhortung

Die Gemeinde hat mit den Grundeigentümern gestützt auf das kantonale Baugesetz einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abgeschlossen, wonach diese verpflichtet werden, das eingezonte Land innert einer bestimmten Frist auch tatsächlich zu über-

bauen. Damit wird die Baulandverfügbarkeit sichergestellt.

## Schlussbemerkungen

Der geplanten Umzonung stehen keine übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen, keine Konzepte oder Sachpläne des Bundes und keine Vorgaben des kantonalen Richtplans entgegen. Der Planungsbericht sowie die Planunterlagen waren der Bevölkerung vom 26. Oktober bis 07. Dezember 2012 zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt worden. Die vom kantonalen Baugesetz vorgeschriebene Vorprüfung durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement Obwalden ist erfolgt. Im Weiteren wurde die Zonenplanänderung während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind vier Einsprachen eingegangen, welche vom Einwohnergemeinderat abgewiesen worden sind.

Gemäss Art. 87 der Kantonsverfassung unterliegen die Reglemente der Gemeinden üblicherweise dem fakultativen Referendum. Als Ausnahme von dieser Regel schreibt das kantonale Baugesetz jedoch vor, dass der Erlass und die Änderungen des Baureglements dem obligatorischen Referendum unterliegen. Somit ist für die vorgesehenen Änderungen des Baureglements eine Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger erforderlich.

Nach der Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind die Zonenplanänderung und die Reglementsänderungen dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Gegen den Abstimmungsentscheid kann von den Einspracheparteien beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdebehandlung erfolgt dann durch den Regierungsrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird die Zonenplanänderung rechtskräftig.

## Antrag des Einwohnergemeinderates

1. Der Ein- resp. Umzonung von 11'941 m<sup>2</sup> ab Teilen der Parzellen 59, 986, 987, 1869, 1870, 1871, 1872 von der Landwirtschaftszone, der Grünzone bzw. der kommunalen Naturschutzzone in die Wohnzone L3 mit Quartierplanpflicht wird zugestimmt.
2. Der Einzonung von 98 m<sup>2</sup> ab Teilen der Parzellen 59 und 1872 von der Landwirtschaftszone bzw. dem bisherigen Waldareal in die Grünzone wird zugestimmt.
3. Das Baureglement vom 27. März 1995 wird wie folgt geändert:  
(Änderungen sind *kursiv und unterstrichen*):

### Art. 3a Verfügbarkeit von Bauland

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann sich der Einwohnergemeinderat vor der Einzonung mit der betreffenden Grundeigentü-

merschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird.

Art. 5 Baureife, Erschliessung, Baulandumlegung, Wasserversorgung und Löschschutz

<sup>5</sup> Erfordern Bauvorhaben die Installation zusätzlicher Hydranten und allfälliger Zuleitungen, kann der Einwohnergemeinderat den Gesuchstellern die dadurch entstehenden Kosten in Rechnung stellen.

Art. 24 Umgebungsgestaltung

<sup>3</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als ~~1.20~~ 1.50 m sind nur zulässig, soweit sie an ~~steilen~~ Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 20 % für eine zweckmässige Überbauung nötig sind. Die Böschungskanten sind auszurunden und dem gewachsenen wie dem neugestalteten Terrain sanft anzugleichen.

<sup>4</sup> Stützmauern sind mit natürlichen Materialien oder begrünbar auszubilden. In Hanglagen sind Bauten und Anlagen so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben. Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Massnahmen zur besseren Einordnung in die Umgebung verlangen, insbesondere eine vorgelagerte Bepflanzung anordnen.

<sup>6</sup> Es ist ~~nach Möglichkeit~~ dafür zu sorgen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück grossflächig versickern kann. ~~Interne Verkehrswege und Abstellplätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen.~~ In begründeten Fällen kann der Einwohnergemeinderat Ausnahmen bewilligen.

<sup>8</sup> In landschaftlich empfindlichen Gebieten, insbesondere aber an den Bauzonenrändern ist auf eine gute Eingliederung ins Landschaftsbild zu achten.

Art. 31 Wohnzonen (W 3-4, W 2-3, W 2, L, L3) Wohn- und Gewerbezone (WG 3-4, WG 2-3)

<sup>2</sup> Die Wohnzonen W 3-4 und W 2-3 sind in der Regel für Mehrfamilienhäuser, die Zone W 2 für Einzel- und Doppel-einfamilien- sowie Zweifamilienhäuser und die Zone L und L3 für Einzeleinfamilienhäuser bestimmt.

<sup>5</sup> Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Zonen	<u>L3</u>
Zahl der Vollgeschosse maximal	<u>2</u>
maximale Fassadenhöhe (m)	<u>7.0</u>
maximale Firsthöhe (m)	<u>10.0</u>
Ausnützungsziffer	<u>0.17</u>

Art. 31a Wohnzone L 3 (L3)

<sup>1</sup> In der Wohnzone L3 sind nur Wohnbauten zulässig. Nutzungen, welche nicht mit dem Wohnen in Zusammenhang stehen, sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> In der Wohnzone L3 darf nur im Rahmen eines Quartierplans gebaut werden, welcher die gesamte Zone umfasst. Im Rahmen des Quartierplans können keine Abweichungen zu den Vorschriften in den Absätzen 3 bis 6 gewährt werden. Der Quartierplan hat insbesondere folgende Aspekte zu sichern:

- Situierung der Bauten in parkartiger Umgebung
- Besonders behutsame Eingliederung der Gebäude in die Landschaft, insbesondere bezüglich Stellung, Art, Materialisierung und Farbgebung.
- Terraingestaltung mit möglichst wenigen Eingriffen in den natürlichen Geländeverlauf mit optisch zurückhaltend in Erscheinung tretenden Elementen und Materialien.
- Sicherstellung der Seesicht

<sup>3</sup> Die Parzellen müssen eine Mindestgrösse von 4'000 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Parzellen dürfen zu einer grösseren Parzelle zusammengelegt werden, wobei dann alle Zonenbestimmungen auf die zusammengelegte Parzelle anzuwenden sind. Unter Beachtung der Mindestgrösse ist eine allfällige spätere Unterteilung der Parzelle zulässig, sofern die Zielsetzungen der Wohnzone L3 auf den geteilten Parzellen gewährleistet bleiben.

<sup>4</sup> Pro Parzelle darf nur eine Hauptwohneinheit gebaut werden. Die Realisierung von weiteren Wohnungen und eigenständigen Wohnräumen ist kumulativ zulässig, sofern sie wesentlich kleiner sind als die Hauptwohneinheit und deren Nutzung in Bezug zur Nutzung der Hauptwohneinheit steht (z.B. für Angestellte, Gäste, Familiengenerationen).

<sup>5</sup> Die zulässigen Nutzungen sind in einem Hauptbauvolumen zusammenzufassen. Terrassenhäuser sind nicht zulässig. Der Zusammenbau auf der Parzellengrenze oder eine entsprechende spätere Unterteilung der Parzelle mit solcher Wirkung ist nicht zulässig.

<sup>6</sup> Alle Bauten sind mindestens im Minergie-Standard auszuführen. Die Qualitätsstandards sind mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen.

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie dem Antrag betreffend **Ein- und Umzonung im Gebiet Chapfli** mit den entsprechenden Änderungen des Baureglements zustimmen?



Kanton Obwalden  
Gemeinde Sachseln

## Teilzonenplan Chapfli



### Verbindlicher Planinhalt

-  Wohnzone L3 (W-L3), ES II
-  Grünzone (Gr), ES III
-  Quartierplanpflicht

### Orientierender Planinhalt

-  Wald
-  Gewässer



0 50 100 150 m

## **Abstimmungsempfehlung**

---

Sehr verehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Die bevorstehende Inkraftsetzung des geänderten Raumplanungsgesetzes hat zur Folge, dass praktisch keine neuen Einzonungen mehr vorgenommen werden können, bis die Kantone ihre Richtpläne überarbeitet haben. Dies dauert voraussichtlich mehrere Jahre. Verfügbare Baulandreserven sind in der Gemeinde Sachseln kaum noch vorhanden und die vom Kanton beschlossenen gesetzlichen Grundlagen gegen die Hortung von Bauland können frühestens im Jahr 2019 wirksam werden. Mit den vorgesehenen Einzonungen in den Gebieten Chapfli und Bachmätteli kann dem ausgewiesenen Bedarf nach Bauland kurzfristig entgegengewirkt werden, was auf die Standortattraktivität der Gemeinde Sachseln positive Auswirkungen hat. Zudem ist das Felsenheim dringend auf eine Erweiterung des Parkplatzangebotes angewiesen, welche ohne die dafür vorgesehene Einzonung nicht realisiert werden kann.

Der Einwohnergemeinderat empfiehlt Ihnen deshalb aus Überzeugung, den beantragten Zonenplanänderungen und den Änderungen des Baureglements zuzustimmen.

**EINWOHNERGEMEINDERAT SACHSELN**



## **Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Der Einwohnergemeinderat  
empfiehlt den Stimmberechtigten,  
am 09. März 2014  
wie folgt zu stimmen:

- Ja zur Einzonung im Gebiet  
Bachmätteli
- Ja zur Einzonung im Gebiet  
Felsenheim
- Ja zur Ein- und Umzonung im  
Gebiet Chapfli