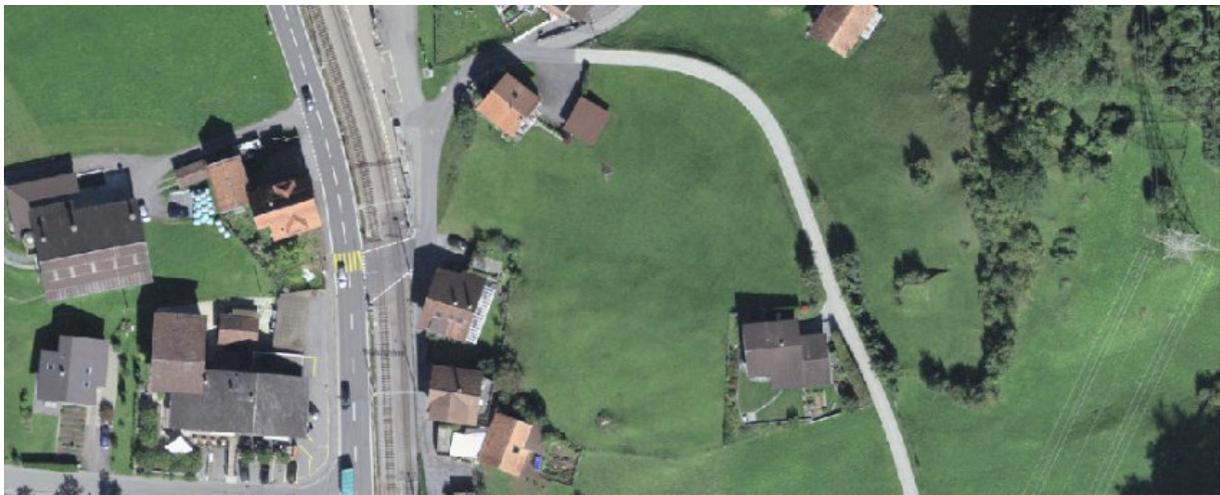


ZONENPLANÄNDERUNG
KAISERSTUHL



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

28. Februar 2022 – Beschlussfassung

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Einwohnergemeinde Lungern
Brünigstrasse 66
Postfach 36
6078 Lungern
www.lungern.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Kantonale Vorprüfung:	02.07.2021 - 29.11.2021
Mitwirkung Bevölkerung:	01.07.2021 - 12.07.2021
Öffentliche Auflage:	20.01.2022 - 21.02.2022
Beschlussfassung:	
Genehmigung:	

INFORMATION

Projektnummer:	92006_7
Bearbeitet durch:	Philipp Renggli

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Vorhaben und Begründung	4
2.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
2.1.	Konzepte und Sachpläne des Bundes	5
2.2.	Kantonaler Richtplan	5
2.3.	Kommunale Entwicklungsvorgaben	5
3.	Änderungen	6
3.1.	Zonenplan	6
4.	Beurteilung	8
4.1.	Betroffene Sachthemen	8
4.2.	Auswirkungen und Nachweise	8
4.2.1.	Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung	8
4.2.2.	Landwirtschaft	8
4.2.3.	Eingliederung in die Landschaft	9
4.2.4.	Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)	9
4.2.5.	Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung	9
4.2.6.	Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)	9
4.2.7.	Mehrwertausgleich	11
5.	Verfahren	12
5.1.	Kantonale Vorprüfung	12
5.1.1.	Flächenbilanz	12
5.1.2.	Mehrwertabgabe	12
5.2.	Mitwirkung Bevölkerung	12
5.3.	Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung	12
5.4.	Beschlussfassung	12
5.5.	Genehmigung	12
6.	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG)	13

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Stand der Ortsplanung

Die rechtsgültige Nutzungsplanung (bestehend aus dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglements BZR) wurde am 22. Mai 2014 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 15. September 2016 durch den Regierungsrat genehmigt. Seither wurde folgende Anpassung beschlossen und genehmigt (Jahr der Genehmigung):

- BZR-Änderung Spezialzone Bahnhofgebiet (2017)
- Zonenplan- und BZR-Änderung Walchi (2018)
- Zonenplanänderung HP Gasser AG (2019)

1.2. Vorhaben und Begründung

Lokalisation

Der Planungsperimeter liegt zwischen der Brünigstrasse und der Brunnenmadstrasse nordöstlich des Lungenersees. Betroffen sind die Parzellen Nrn. 616, 617, 1070, 1345 und 2054.

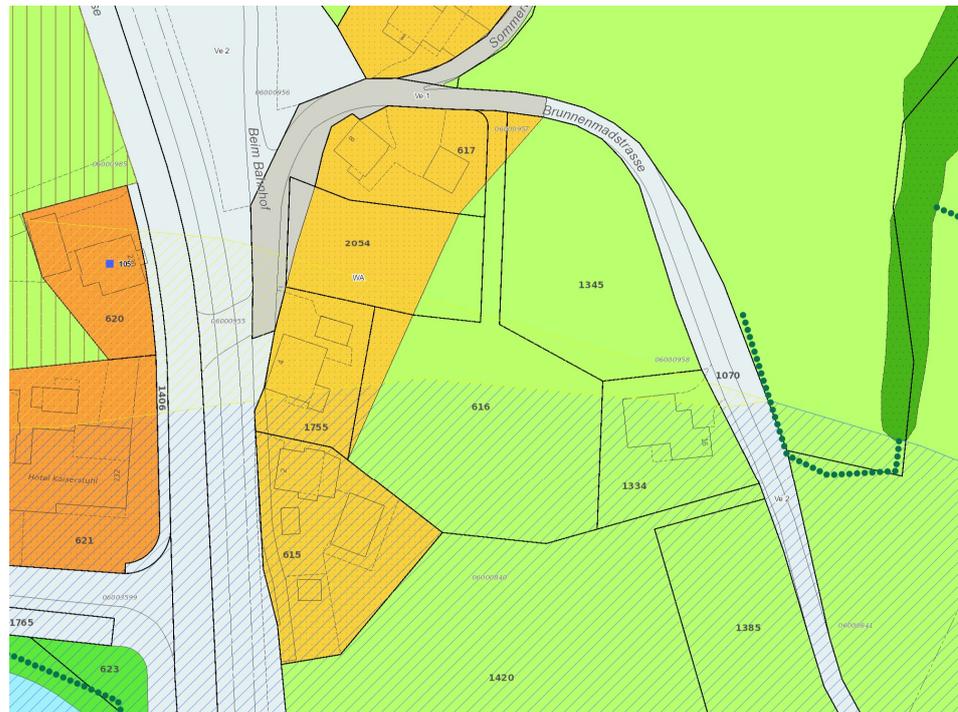


Abb. 1 Auszug Zonenplan (Auszug WebGIS Kanton Obwalden, GIS Daten AG, 2020)

Planungsgeschichte und Zielsetzung

Die heutige Abgrenzung der Wohnzone A im Gebiet Kaiserstuhl führt zu einigen Restflächen, welche auf Grund ihrer Form und der heutigen Bebauung nicht bebaubar sind.

Vorgängig zur aktuellen Planung wurde bereits im Jahr 2016 eine Grenzmutation vollzogen, um die Bebaubarkeit der Parzellen Nrn. 617 und 2054 zu optimieren. Die Grundnutzung des Zonenplanes soll nun mit der vorliegenden Teilrevision dieser neuen Parzellierung angepasst werden. Die kompensatorische Auszonung auf den Parzellen Nrn. 616 und 1345 erfolgt dabei nahezu flächengleich.

2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die vorliegende Arrondierung ist sehr kleinräumig und soll die Bebaubarkeit des bestehenden Siedlungsgebiets optimieren, ohne das Siedlungsgebiet wesentlich zu vergrössern. Es gibt keine Widersprüche zu den Konzepten und Sachpläne des Bundes. Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen auf einzelne Sachthemen der Raumplanung findet sich in Kap. 4.1 auf Seite 8.

2.2. Kantonaler Richtplan

Das Siedlungsgebiet im Gebiet Kaiserstuhl wird als Gebiet mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit eingestuft. Es ist mit einer langfristigen Siedlungsgrenze umgeben. Das heisst, in diesem Gebiet soll eine moderate Weiterentwicklung im Bestand möglich sein. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets ist nicht möglich.

Siedlungsbegrenzung

Da es sich bei der Zonenplanänderung nicht um eine Einzonung im Sinne einer Siedlungserweiterung nach aussen handelt, sondern um eine Arrondierung mit kompensatorischer Auszonung, widerspricht das Vorhaben jedoch nicht dem Sinn der langfristigen Siedlungsgrenze.

2.3. Kommunale Entwicklungsvorgaben

Das Gebiet Kaiserstuhl ist im kommunalen Siedlungsleitbild als Wohngebiet und Bereich mit geringfügiger Bauzonenerweiterung mit besonderer Begründung ausgedehnt.

Die Arrondierung widerspricht diesen Vorgaben nicht.

3. ÄNDERUNGEN

3.1. Zonenplan

Im Zonenplan wird die Grundnutzung gem. nachfolgenden Tabellen und Abbildung geändert. Die überlagerte Lärmempfindlichkeitsaufstufung wird ebenfalls der neuen Zonenabgrenzung angepasst.

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zone best.	Zone neu
617	15	Landwirtschaftszone	Wohnzone A
2054	170	Landwirtschaftszone	Wohnzone A
Total	185		

Tab. 1 Flächenbilanz Einzonungen

Parz. Nr.	Fläche [m ²]	Zone best.	Zone neu
616	145	Wohnzone A	Landwirtschaftszone
1345	30	Wohnzone A	Landwirtschaftszone
1070	51	Verkehrszone	Verkehrsfläche
Total	226		

Tab. 2 Flächenbilanz Auszonungen

Zone	Flächenveränderung je Parzelle [m ²]					Flächenbilanz [m ²]
	616	617	1345	1070	2054	
Wohnzone A	-145	15	-30		170	10
Verkehrszone				-51		-51
Verkehrsfläche				51		51
Landwirtschaftszone	145	-15	30		-170	-10
Bauzone total	-145	15	-30	-51	170	-41

Tab. 3: Flächenbilanz je Zone



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANFESTLEGUNGEN

Grundnutzung

Bauzonen

Wohnzone A

Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone

Verkehrsfläche

Überlagernde Inhalte

Flächenbezogene Festlegungen

Lärmempfindlichkeitsaufstufung

Lärmempfindlichkeitsaufstufung aufzuheben

Abb. 2 Zonenplanänderungen

4. BEURTEILUNG

4.1. Betroffene Sachthemen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die für die vorliegende Planung betroffenen Sachthemen. Im folgenden Kapitel wird detailliert auf die relevanten Themen eingegangen.

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung		x	4.2.1
Landwirtschaft		x	4.2.2
Eingliederung in die Landschaft		x	4.2.3
Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz	x ¹⁾		
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	x ²⁾		
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x	4.2.4
Wald	x ³⁾		
Wildtierkorridore	x ⁴⁾		
Gewässerraum-Freihaltung	x ⁵⁾		
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung		x	4.2.5
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		x	4.2.6
NIS-Verordnung	x ⁶⁾		
Störfallverordnung	x ⁷⁾		
Altlasten	x ⁸⁾		
Mehrwertausgleich		x	4.2.7

Tab. 4: Übersicht betroffene Sachthemen

- 1) Es sind keine Schutzobjekte betroffen.
- 2) Es ist kein Mehrverkehr zu erwarten.
- 3) Es ist kein Wald betroffen.
- 4) Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.
- 5) Es ist kein Gewässer betroffen.
- 6) Es sind keine für die NIS-Verordnung wesentlichen Anlagen in der Nähe.
- 7) Es sind keine Gefahren in der Nähe, welche die Störfallverordnung betreffen.
- 8) Es sind keine Altlasten auf dem Gelände vorhanden.

4.2. Auswirkungen und Nachweise

4.2.1. Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung

Die Wohnzone A wird minimal grösser (10 m²).

Die neue Zonenabgrenzung erlaubt eine effizientere Ausnützung der Bauzone und somit einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

4.2.2. Landwirtschaft

Die Landwirtschaftszone wird minimal kleiner (10 m²). In Anbetracht des Nutzens der Arrondierung erscheint dies verhältnismässig.

Es ist keine Fruchtfolgefläche betroffen.

4.2.3. Eingliederung in die Landschaft

Die neue Zonenabgrenzung erlaubt eine effizientere Ausnützung der Bauzone und somit einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Das Siedlungsgebiet kann kompakter gestaltet werden.

4.2.4. Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)

Das Planungsgebiet ist durch die Brünigstrasse durch Lärm belastet. Die Bauzone ist mit einer Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe überlagert.

Durch geeignete Gebäudeanordnungen und Gebäudegrundrisse kann die Lärmbelastung für die Bewohner gemindert werden. Dies wird durch die neue Zonenabgrenzung auf der Parz. Nr. 2054 vereinfacht (erhöhte Bautiefe gegenüber der Strasse).

Da es sich um eine Arrondierung mit fast flächengleicher kompensatorischer Auszonung handelt, wird auf ein Lärmgutachten bezüglich Einhaltung der Planungswerte verzichtet.

Die Lärmempfindlichkeitsaufstufung wird auf die neue Bauzonengrenze angepasst.

4.2.5. Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au.

Bei Bauarbeiten im Gewässerschutzbereich Au sind die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei der Planung von Bauten und Anlagen ist zu beachten, dass Einbauten wie Spundwände, Pfählungen, Untergeschosse etc., welche unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, gestützt auf Art. 32 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201), einer Bewilligung des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt bedürfen. Zudem dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Die Zonenplanänderung hat keinen Einfluss auf dieses Thema.

4.2.6. Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)

Das Planungsgebiet ist gem. Gefahrenkarte teilweise durch eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Lawinen und eine Restgefährdung durch Sturzprozesse betroffen (s. Abb. 3 und Abb. 4). Die mittlere Gefährdung beschränkt sich auf das Auszonungsgebiet. Zudem ist auf der Strasse eine geringe Gefährdung durch Wasser ausgeschieden (s. Abb. 5).

Die Gefahrenzonen sind im bestehenden Zonenplan bereits innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden (s. Abb. 6). Es besteht kein Handlungsbedarf. Es gilt Art. 38 des Bau- und Zonenrelements.

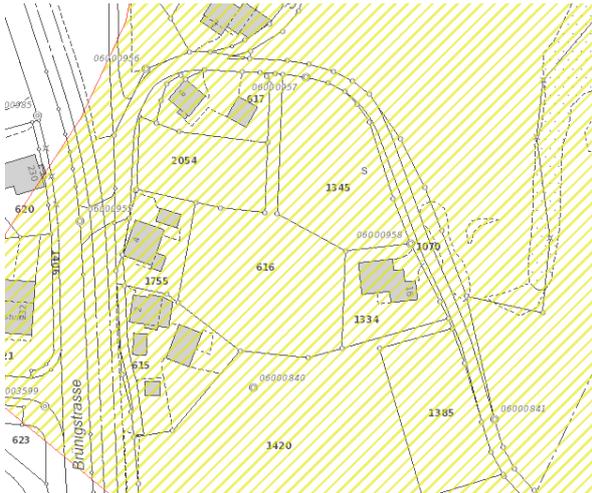


Abb. 3 Gefahrenkarte Sturz
Quelle: www.gis-daten.ch, 08.02.2021

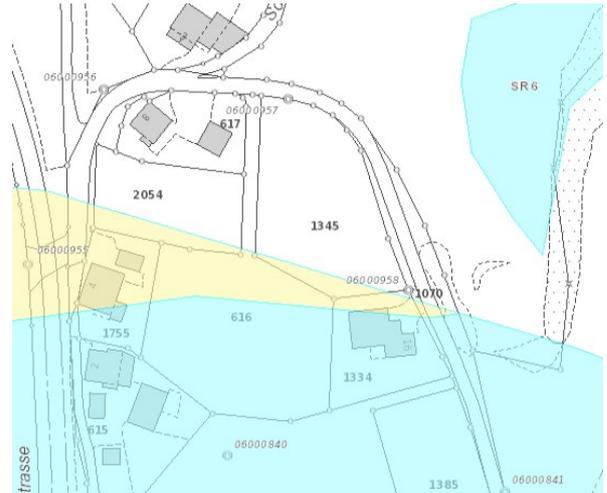


Abb. 4 Gefahrenkarte Lawinen
Quelle: www.gis-daten.ch, 08.02.2021

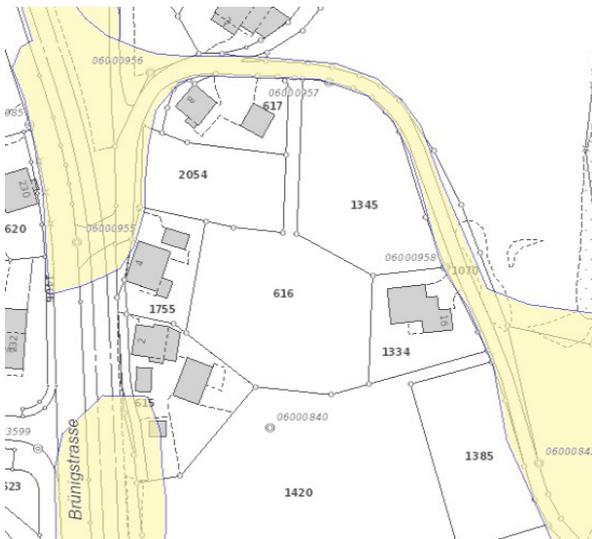


Abb. 5 Gefahrenkarte Wasser
Quelle: www.gis-daten.ch, 08.02.2021

- keine Gefährdung
- Restgefährdung
- geringe Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- erhebliche Gefährdung



Abb. 6 Gefahrenzonen gem. Zonenplan

- Gefahrenzonen mit mittlerer Gefährdung
- Gefahrenzonen mit geringer Gefährdung

4.2.7. Mehrwertausgleich

Bei Einzonungen ist grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu entrichten (Art. 28b BauG). Durch die kompensatorische Auszonung resultiert bei den Wohnzonen jedoch nur eine sehr kleine Einzonungsfläche von 10 m². Durch die Zonenplananpassung sind keine zusätzlichen Groberschliessungen oder anderweitige Aufwendungen der öffentlichen Hand notwendig. Es kann somit gem. Art. 28h Abs. 2 lit. a BauG auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden. Für die auszuzonenden Flächen entfallen im Gegenzug alle allfälligen Entschädigungsansprüche.

5. VERFAHREN

5.1. Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen der vorliegenden Teilrevision wurden am 2. Juli 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht (VPB) vom 29. November 2021 nimmt das Bau- und Raumentwicklungsdepartement Stellung. Die Teilrevision wird insgesamt als recht- und zweckmässig beurteilt. In den nachfolgenden Kapiteln wird zu den jeweiligen Hinweisen und Vorbehalten Stellung genommen.

5.1.1. Flächenbilanz

In Kap. 3.1 wird zwecks Übersichtlichkeit eine Flächenbilanztafel aufgeschlüsselt nach Zonen ergänzt.

5.1.2. Mehrwertabgabe

Durch die Teilrevision entstehen keine Kosten für die Öffentlichkeit (beispielsweise durch Groberschliessung). Die Vorteile gem. Art. 28b BauG, bedingt durch die Zonenplanänderung, fallen gering aus, so dass auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden kann (wie im VPR festgehalten). Mit dem Verzicht auf die Mehrwertabgabe entfallen allfällige Entschädigungsansprüche bezüglich den auszunehmenden Flächen.

5.2. Mitwirkung Bevölkerung

Während der kantonalen Vorprüfung fand die öffentliche Mitwirkung statt. Die Unterlagen lagen vom 1. Juli 2021 bis zum 12. Juli 2021 auf der Gemeindeverwaltung Lungern öffentlich auf. Während dieser Frist gingen keine Eingaben ein.

5.3. Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung

Die Unterlagen zur Zonenplanänderung Kaiserstuhl lagen vom 20. Januar 2022 bis zum 21. Februar 2022 auf der Gemeindeverwaltung Lungern öffentlich auf. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein.

5.4. Beschlussfassung

5.5. Genehmigung

6. BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG)

In Bezug auf Art. 1 RPG wird wie folgt Stellung genommen:

Art. 1 RPG

¹ «Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.»

Die neue Zonenabgrenzung erlaubt eine effizientere Ausnützung der Bauzone und somit einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

² «Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,»

a. «die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;»

Die neue Zonenabgrenzung erlaubt eine effizientere Ausnützung der Bauzone und somit einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten.

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

Die neue Zonenabgrenzung erlaubt eine effizientere Ausnützung der Bauzone und somit einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

b. «kompakte Siedlungen zu schaffen;»

Die neue Zonenabgrenzung erlaubt eine effizientere Ausnützung der Bauzone und somit einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine kompaktere Siedlung.

b^{bis}. «die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;»

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

c. «das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;»

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

d. «die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;»

Durch die kompensatorische Auszonung ist der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche mit 10 m² sehr gering. Es ist keine Fruchtfolgeflechte betroffen.

e. «die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.»

Das Militär ist durch die Zonenplanänderung nicht betroffen.

- f. *die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.*

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

Art. 3 RPG

In Bezug auf Art. 3 RPG wird wie folgt Stellung genommen:

² *«Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen»*

- a. *«der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgefleichen, erhalten bleiben»:*

Durch die kompensatorische Auszonung ist der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche mit 10 m² sehr gering. Es ist keine Fruchtfolgefleiche betroffen.

- b. *«Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen»:*

Die neue Zonenabgrenzung erlaubt eine effizientere Ausnützung der Bauzone und somit einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine kompaktere Siedlung.

- c. *«See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden»:*

Es ist kein Gewässer betroffen.

- d. *«naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben»:*

Die Landschaft der Umgebung wird in ihrer Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt.

- e. *«die Wälder ihre Funktion erfüllen können»:*

Es ist kein Wald betroffen.

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 sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind»*

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

- a^{bis}. *«Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche»*

Die neue Zonenabgrenzung erlaubt eine effizientere Ausnützung der Bauzone und somit einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine kompaktere Siedlung.

- b. *«Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden»*

Siehe Kap. 4.2.4 auf Seite 9.

- c. *«Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden»*

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

- d. *«günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein»*

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

e. *«Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten»*

Durch die kompensatorische Auszonung sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

⁴ *«Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen»*

a. *«regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden»*

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

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

Es sind keine der obgenannten Bauten und Anlagen betroffen.

c. *«nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden»*

Es sind keine Auswirkungen in diesem Punkt zu erwarten.

In Bezug auf Art. 8 RPG wird auf das Kapitel 2.2 auf Seite 5 verwiesen.

Art. 8 RPG

In Bezug auf Art. 13 RPG wird auf das Kapitel 2.1 auf Seite 5 verwiesen.

Art. 13 RPG