



Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen

Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision 2025

Stand 7. März 2024



Kanton
Obwalden

Bau- und Raumentwicklungsdepartement
Amt für Raumentwicklung und Energie

Derzeit befinden sich diverse Grundlagen für die Gesamtrevision der Ortsplanung in Überarbeitung. So wird insbesondere das Baugesetz und die dazugehörige Bauverordnung gesamthaft revidiert. Deswegen wird das vorliegende Dokument laufend aktualisiert. Die betroffenen Textstellen sind mit gelber Farbe kenntlich gemacht.

Impressum

Herausgeber

Kanton Obwalden
Amt für Raumentwicklung und Energie (ARE)
Flüelistrasse 1
6060 Sarnen

Auftragnehmer

Stauffer & Studach Raumentwicklung
Alexanderstrasse 38
7000 Chur

Begleitung

Roger Sonderegger (ARE)
Sandro Utzinger (ARE)

Datum

Version 1.0 vom Sarnen, 7. März 2024

Titelbild

Visualisierung des Siegerprojekts "Schifflande" zum Architekturwettbewerb für die Zentrumsüberbauung in Sarnen aus dem Jahr 2017. Gemäss dem Preisgericht überzeugte das Projekt von Salewski & Kretz Architekten (Zürich) und Landschaftsarchitekt Stefan Rotzler (Gockhausen) durch einen ortsbaulich angemessenen und überzeugenden Projektbeitrag.

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage.....	4
1.2 Inhalte und Aufbau	4
1.3 Adressaten.....	4
2. Übergeordnete Rechts- und Planungsvorgaben.....	5
2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung	5
2.2 Kantonales Baugesetz	5
2.3 Kantonaler Richtplan 2019	5
2.4 Masterplan	6
2.5 Weitere Entscheid- und Planungsgrundlagen	6
3. Gesamtrevision der Nutzungsplanung.....	7
3.1 Umsetzung Ziele und Strategien	7
3.2 Aufgabe Amt für Raumentwicklung und Energie.....	7
3.3 Handlungsfeld A: Wohn-, Misch- und Zentrumszone richtig dimensionieren	8
3.4 Handlungsfeld B: Nutzung, Gestaltung und Erschliessung optimieren.....	10
3.5 Handlungsfeld C: Schwerpunktgebiete für die Wirtschaft entwickeln	14
3.6 Handlungsfeld D: Baulandmobilisierung, Mehrwertausgleich und Baulandpolitik	16
4. Berichterstattung nach Art. 47 RPV.....	18
4.1 Anforderungen an Form und Inhalt	18
4.2 Darlegung der Interessenabwägung im Planungsbericht	18
5. Organisation und Verfahren	19
5.1 Projektorganisation und Prozessgestaltung	19
5.2 Planungszonen	19
5.3 Vorprüfung	19
5.4 Orientierung und Mitwirkung.....	19
5.5 Öffentliche Auflage (Einsprachebehandlung).....	20
5.6 Beschlussfassung, Genehmigung und Inkrafttreten	20
Anhang	21
A. Entscheid- und Planungsgrundlagen Kanton Obwalden.....	21
B. Quantitative und qualitative Vorgaben Richtplanung (Prüfraster).....	22
C. Verfahrensablauf nach BauG	23
D. Exkurs: Gebietsbezogene Planung	24
E. Empfehlung Aufbau und Kapitelstruktur Planungsbericht nach Art. 47 RPV	25
F. Einzureichende Unterlagen (Vorprüfung und Genehmigung)	26

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Obwaldner Gemeinden sind angehalten, ihre Nutzungsplanungen bis 2025 gestützt auf die veränderten rechtlichen und planerischen Vorgaben zu überarbeiten. Diese Aufgabe ist angesichts der gestiegenen Anforderungen an die Planungsinhalte und des grossen Umfangs an Planungsthemen herausfordernd. Mit vorliegender Arbeitshilfe möchte das Amt für Raumentwicklung und Energie den Planungsträgern zu einem zielgerichteten Vorgehen verhelfen und diese damit bei den anstehenden Arbeiten unterstützen.

1.2 Inhalte und Aufbau

Die Arbeitshilfe zeigt die erwarteten Mindestanforderungen bezüglich Form und Inhalt der Ortsplanungsrevisionen 2025 auf. Der thematische Schwerpunkt wird dabei auf die Themen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1) und auf die Berichterstattung gerichtet. Aufgrund der herausfordernden Fragen, die sich mit der Weiterentwicklung des Siedlungsbestands ergeben, enthält die Arbeitshilfe auch Empfehlungen zum Vorgehen und zur Prozessgestaltung der Ortsplanungsrevision.

Die Arbeitshilfe fasst im ersten Teil die wichtigsten übergeordneten Rechts- und Planungsvorgaben zusammen. Im zweiten Teil werden die Anforderungen an die Ortsplanungsrevision anhand von vier thematischen Handlungsfeldern erläutert. Im letzten Teil werden die Ansprüche an die Berichterstattung und an die Organisation dargelegt. Im Anhang finden sich ergänzende Übersichten, Hilfsmittel und Entscheidungshilfen für die Gemeinden (siehe Abb. 1).

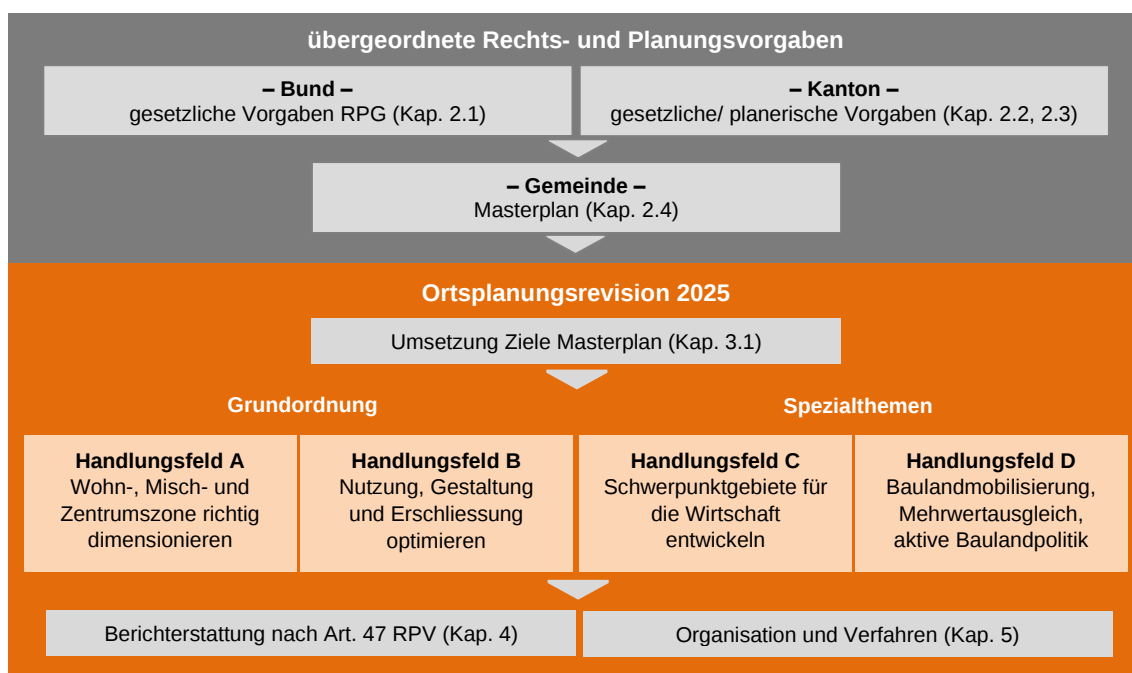


Abb. 1: Inhalte und Aufbau der vorliegenden Arbeitshilfe.

1.3 Adressaten

Mit der Arbeitshilfe sind primär die Gemeindebehörden und ihre Planungsfachleute angesprochen. Zudem dient sie den kantonalen Fachstellen als Grundlage für die Prüfung der Ortsplanungsrevisionen und weiteren interessierten Personen als Grundlagendokument.

2. Übergeordnete Rechts- und Planungsvorgaben

2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) gibt den rechtlichen Rahmen für die Ortsplanungsrevision 2025 vor. Die Gemeinden haben sich im Zuge ihrer Ortsplanungsrevisionen vor allem mit den Bestimmungen folgender Artikel zu befassen:

Art. 1 RPG	Ziele der Raumplanung (Siedlungsentwicklung nach innen, kompakte Siedlungen u.a.)
Art. 3 Abs. 3	Planungsgrundsätze für Gestaltung der Siedlungen (Verdichtung, ÖV-Anbindung u.a.)
Art. 15 RPG	Bauzonendimensionierung und Einwohnerkapazität
Art. 15a RPG	Förderung der Verfügbarkeit von Bauland inkl. Massnahmen gegen Baulandhortung
Art. 4 RPG	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Zu verschiedenen Bestimmungen der im Jahr 2014 in Kraft getretenen RPG-Revision (RPG 1) besteht mittlerweile eine bundesgerichtliche Rechtsprechung. Die Entscheide zu RPG 1 sind auch im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen zu beachten.

2.2 Kantoniales Baugesetz

Der Kanton hat die erforderlichen rechtlichen und planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Vorgaben nach RPG und Richtplan und im kantonalen Baugesetz (BauG) geschaffen. Zu erwähnen sind namentlich:

Art. 11a BauG	Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit (Massnahmen gegen Baulandhortung und zur Förderung der Nutzungsverdichtung)
Art. 16 BauG	Ausschöpfen der Mindestnutzung für bestimmte Gebiete oder in Quartierplänen zur Sicherung einer häuslicherischen Bodennutzung
Art. 28a-b BauG	Planungsbedingte Mehrwertabschöpfung
Art. 25 BauG	Ausscheidung von Planungszonen

Das kantonale Baugesetz wird derzeit revidiert.

2.3 Kantonaler Richtplan 2019

Der kantonale Richtplan **2019** enthält verbindliche planerische Vorgaben, welche die Gemeinden bei der Ortsplanungsrevision 2025 zu berücksichtigen haben. Bei der Festlegung der Bauzonen haben sie die festgelegten **quantitativen Vorgaben** bzw. Lenkungsziele zu berücksichtigen (siehe Mengengerüste, Prüfraster und angestrebte Dichtewerte in Anhang B). Ebenso haben sich die Gemeinden an den **qualitativen Vorgaben** zur Siedlungsentwicklung zu orientieren. Ihre Planungsmassnahmen haben den Strukturvorgaben der im Richtplan festgelegten Siedlungsentwicklungstypen zu genügen (siehe Abb. 2).

Der Richtplan enthält zudem den zentralen Auftrag an die Gemeinden, einen Masterplan Siedlung und Verkehr zu erarbeiten. In den Masterplänen sind gemäss Richtplan Ziele, Strategien und Massnahmen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen festzulegen (Handlungsanweisung C2-2). Die weiteren Mindestinhalte werden durch den Kanton vorgegeben.

Siedlungsgebiet	Siedlungsentwicklungstypen (Strukturvorgabe für die Nutzungsplanung)				
	- Historische Kerne (Festlegung im Richtplan: C2-6) - Zentrumslagen (C2-5) - Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit (C2-3 / C1-3) - Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit (C2-4 / C1-3)				
Weitere Vorgaben	öV-Güte	Parkierung	Baukultur	Ortsbilder	ESP Wirtschaft
	C2-3 bis C2-6	D2-5	C3.1-1	C3.2-1	C4.2-1 bis C.4.2-2

Abb. 2: Qualitative Vorgaben des Richtplans in Bezug auf die Siedlungsentwicklung

Der kantonale Richtplan enthält weitere Ziele und Handlungsanweisungen, welche für die Siedlungsentwicklung nach innen, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr oder für die Siedlungsqualität von Bedeutung sind. So beispielsweise hinsichtlich der Entwicklung von Natur und Landschaft oder mit Bezug zum Thema Tourismus und Freizeit sowie Energie und Klima (Richtplankapitel E, F und G) . Den Gemeinden wird empfohlen, frühzeitig die Schnittstellen zu den weiteren im Richtplan behandelten Themen zu klären und diese wo zweckmässig im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2025 zu behandeln.

Bei den im Richtplan behandelten übrigen Raumnutzungen (Materialabbau, Deponien, Energie u.a.) besteht in der Regel kein unmittelbarer inhaltlicher Bezug zu den Themen von RPG 1.

2.4 Masterplan

Die Gemeinden haben ihre Masterpläne beziehungsweise auf die Richtplanvorgaben und die Mindestinhalte gemäss kantonaler Arbeitshilfe erarbeitet. Sie haben die mit dem Masterplanprozess einhergehenden Chancen genutzt, um sich vertieft mit Fragen der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und räumlichen Entwicklung auseinanderzusetzen. Entstanden sind räumlich und thematisch differenzierte Konzeptpapiere, welche eine Gesamtschau über die Entwicklungsabsichten für die nächsten 20 bis 25 Jahre bieten. Die Masterpläne enthalten u.a. Aussagen:

- zu den allgemeinen Entwicklungszielen;
- zu den Potenzialen für die Innenentwicklung;
- zu den Zielen und Potenzialen bestimmter Ortsteile, Quartiere oder Freiräume;
- zum Dorf- resp. Ortsbildschutz und den geschützten Bauten;
- sowie zum Thema Verkehr und Mobilität und benötigte Infrastruktur.

Der Kanton hat den Gemeinden ein interdisziplinäres Fachgremium für den Dialog mit den Gemeinden zur Verfügung gestellt und zu den Masterplanentwürfen Stellung genommen. Zudem konnte sich auch die Bevölkerung in den Prozess einbringen und zur Konsolidierung des Konzepts beitragen. Mit dem Abschluss des Masterplanprozesses konnte somit ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zu einer RPG 1-konformen Nutzungsplanung erreicht werden.

Da die Gemeinden für ihre Masterpläne unterschiedliche Flughöhen gewählt haben, bestehen bzgl. Überführung der Inhalte in die Nutzungsplanung unterschiedliche Ausgangslagen.

2.5 Weitere Entscheid- und Planungsgrundlagen

Nebst den hier erwähnten gesetzlichen, planerischen und konzeptionellen Grundlagen bestehen noch weitere Entscheid- und Planungsgrundlagen, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2025 zu beachten sind (siehe Liste in Anhang A).

3. Gesamtrevision der Nutzungsplanung

3.1 Umsetzung Ziele und Strategien

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2025 werden die gesetzlichen (RPG, **BauG**) und planerischen Vorgaben (kantonaler Richtplan, Masterplan) in den verschiedenen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung parzellenscharf und eigentümerverbindlich verankert (siehe Abb. 3).

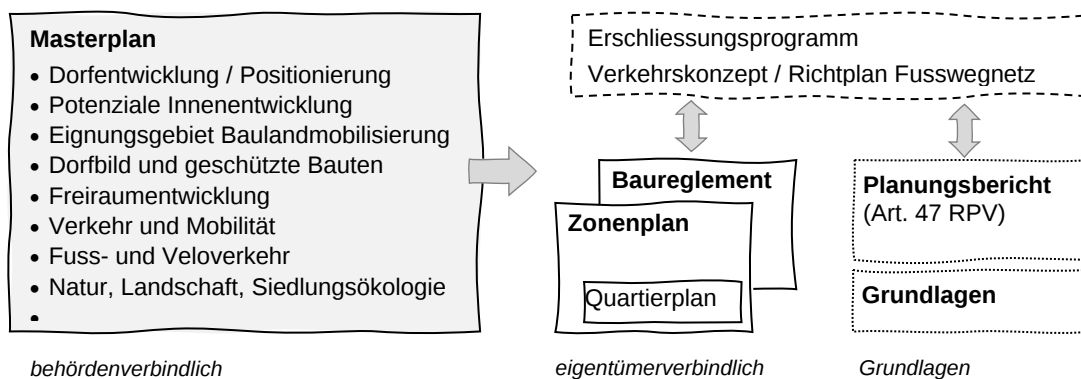


Abb. 3: Umsetzung Masterplan in die Planungsmittel der Nutzungsplanung.

Die Umsetzung einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen ist anspruchsvoll, da sich die Aufgabenstellungen je nach Gemeinde oder Gebiet stark voneinander unterscheiden (Lage, Erschliessung, Struktur), ein grosser Abstimmungsbedarf mit Fragen von Verkehr, Ortsbild, Gestaltung, Freiraum u.a. besteht und unterschiedliche Interessen betroffen sind. Für eine massgeschneiderte Nutzungsplanung bedarf es daher möglichst genauer Vorstellungen darüber, wie sich die einzelnen Gebiete entwickeln sollen und wie die Abstimmung mit den weiteren Sachthemen sichergestellt werden kann. Unterstützung bieten daher gebietsbezogene Planungsansätze (siehe Exkurs in Anhang D).

Mit der Nutzungsplanung schaffen die Gemeinden die planerischen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, damit sich die Dörfer, Weiler und Quartiere in die angestrebte Richtung entwickeln können. Damit schaffen sie die erforderlichen Planungssicherheiten und Anreize für Investitionen und Gebietsentwicklungen und zeigen gleichzeitig auf, wie die Qualitäten gesichert oder neu geschaffen werden können. Die Gemeinden können in der Nutzungsplanung weitere Akzente setzen, sei dies bei Wohnraumförderung, Siedlungsökologie oder Klimaschutz.

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2025 anstehenden Arbeiten und Abklärungen lassen sich grob vier Handlungsfeldern gliedern, wobei zwischen den einzelnen Handlungsfeldern auch unmittelbare inhaltliche Bezüge und Abhängigkeiten bestehen. Die Gliederung in vier Handlungsfeldern (Kap 3.3 bis 3.6) dient den Gemeinden und dem Kanton als Orientierungshilfe für die Ausarbeitung bzw. Prüfung der Gesamtrevision.

3.2 Aufgabe Amt für Raumentwicklung und Energie

Das Amt für Raumentwicklung und Energie (ARE) ist die kantonale Fachstelle für Raumplanung. Das ARE prüft die Ortsplanungsrevisionen und führt die kantonsinterne Vernehmlassung als federführendes Amt durch. Während das ARE raumplanerische Belange prüft, beurteilen weitere Fachstellen die Konformität der Planung mit dem Umweltrecht, dem Waldrecht oder der Landwirtschaft (siehe Anhang **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Die Prüfung der Ortsplanungsrevisionen 2025 stellt auch für das ARE eine anspruchsvolle Aufgabe dar, da mit der Abschaffung der Nutzungsziffern neue Rahmenbedingungen gelten und die eingereichten Ortsplanungen unter quantitativen sowie qualitativen Gesichtspunkten und im jeweiligen spezifischen örtlichen Kontext zu beurteilen sind.

3.3 Handlungsfeld A: Wohn-, Misch- und Zentrumszone richtig dimensionieren

Worum geht es?

Mit einer bedarfsgerechten Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) schaffen die Gemeinden die planerischen Voraussetzungen, um die erwartete Zunahme an Raumnutzern (Einwohner und Beschäftigte) kapazitätsmässig «auffangen» zu können. Im Lichte der übergeordneten Planungsgrundsätze des RPG müssen sie sich dabei mit der Frage befassen, wie sie die Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan 2019 decken können. Die Ausscheidung von neuem Bauland wird die Ausnahme bleiben.



Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bedarfsgerecht dimensionieren:

- Bauzonen für einen Bedarf von maximal 15 Jahren ausscheiden
- Innenentwicklungspotenziale eruieren und konsequent ausschöpfen
- WMZ raum- und bodensparend dimensionieren
- WMZ an ungeeigneten Lagen (Naturgefahren, Landschaft, fehlende Erschliessungsvoraussetzungen) rückzonen oder verlagern

Werkzeuge:

- Gemeindedatenblatt; Raum+
- Kapazitätsberechnungstool

Abb. 4: Handlungsprinzipien für die Dimensionierung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

Wie gehen die Gemeinden vor?

Reserven erheben	Mithilfe der zur Verfügung gestellten Werkzeuge und Arbeitshilfen legen die Gemeinden dar, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen (Einwohnerkapazität). Sie berücksichtigen nicht nur die Reserven in der Fläche, sondern auch diejenigen in der Höhe. Ergänzend dazu weisen sie die bestehenden Raumnutzerdichten anhand der Kennwerte des Richtplans aus (siehe Anhang B).
Bedarf ausweisen	Sie zeigen den WMZ-Bedarf bzw. die erforderlichen Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre entsprechend der im Richtplan festgelegten Lenkungsziele auf. Sofern der geltend gemachte Bedarf wesentlich von diesen Zielen abweicht, legen sie die Gründe dafür dar.
Planungsinstrumente anpassen	Die Gemeinden treffen die erforderlichen Massnahmen in der Ortsplanung, namentlich im Zonenplan und Baureglement, um den erforderlichen Kapazitäten zu entsprechen.
Auswirkung neuer Planung auf Kapazität berechnen	Mit Unterstützung des ARE prüfen sie im Rahmen einer Vorabklärung, wie sich die neue Zonenordnung auf die Kapazitäten auswirkt. Hierfür weisen sie die neuen Zonendefinitionen aus. Sie wenden dafür das zur Verfügung gestellte Kapazitätsberechnungstool an.
Einzonungen fundiert begründen	Bei Einzonungsbegehren weisen die Gemeinden glaubhaft nach, dass der Bedarf trotz konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven nicht gedeckt werden kann (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG) und die weiteren Anforderungen gemäss Richtplanung erfüllt sind (siehe Handlungsanweisung C5.1-4).
Bauzonenreserven an geeignete Lagen anlagern	Bauzonenreserven an ungeeigneten bzw. konfliktträchtigen Lagen sowie weitere Reserven, die innerhalb der nächsten 15 Jahre nicht zweckmässig überbaut werden können, werden rückgezont bzw. an ortsbaulich sinnvolle Standorte verlagert.

Was prüft das ARE?

Das ARE prüft, ob die WMZ sowie die weiteren Bauzonen entsprechend der bundesgesetzlichen Vorgaben dimensioniert sind. Folgende Fragen stehen dabei im Vordergrund:

- Ist die Analyse der Nutzungsreserven vollständig? Wurde sie sorgfältig und korrekt durchgeführt? Sind die daraus gezogenen Schlüsse nachvollziehbar und stimmig?
- Stützt sich die Herleitung des Bedarfs auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans 2019? Sind allfällige Abweichungen von den Lenkungszielen nachvollziehbar und plausibel begründet?
- Unterstützen die vorgesehenen Zonenbestimmungen die übergeordneten Planungsziele gemäss RPG, Richtplan und Masterplan? Können die notwendigen Kapazitäten für die Aufnahme an erwarteten Einwohnern und Beschäftigten für die nächsten 15 Jahre geschaffen werden?
- Sind die nicht baureifen Wohnbaureserven sowie solche, bei welchen Konflikte mit Naturgefahren, nichtionisierender Strahlung (NIS) o.a. bestehen, ausgewiesen? Wurde die Verteilung der Bauzonenreserven so optimiert, dass eine zweckmässige Überbauung in den nächsten 15 Jahren möglich ist?

Grundlagen/Hilfsmittel

- Kapazitätsberechnungstool
- Anwenderplattform Raum+
- Gemeindedatenblatt
- Merkblatt Berechnung Einwohnerkapazität in WMZ
- Arbeitshilfe Grundlagen Bauzonendimensionierung

3.4 Handlungsfeld B: Nutzung, Gestaltung und Erschliessung optimieren

Worum geht es?

Mit der Festlegung von Nutzung und Gestaltung in den Planungsmitteln der Nutzungsplanung und darauf abgestimmten Festlegungen in der Verkehrs- und Erschliessungsplanung schaffen die Gemeinden die planerischen Grundlagen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht die Frage, mit welchen planerischen Ansätzen bzw. mit welchen Massnahmen eine Entwicklung entsprechend den Zielvorstellungen erreicht werden kann.



Wohn- und Siedlungsqualität sichern:

- ortsverträgliche Dichte definieren und festlegen
- hochwertige bauliche Gestaltung sichern
- Frei- und Grünräume sichern und aufwerten
- Siedlungs- und Verkehrsplanung eng aufeinander abstimmen
- öffentlicher Raum stärken

Werkzeuge:

- Um- und Aufzonungen
- massgeschneiderte Zonenbestimmungen (Nutzungsdurchmischung)
- Freiraumplanung und Verkehrsplanung / Langsamverkehrsplanung
- Folgeplanungen / qualitätssichernde Verfahren

Abb. 5: Handlungsprinzipien für die Optimierung der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung.

Wie gehen die Gemeinden vor?

Nutzungsart bestimmen und massgeschneidert festlegen

Die Gemeinden legen ausgehend von den planerischen Vorgaben und den konkreten Entwicklungsvorstellungen gemäss ihrer Masterplanung gebietsweise «massgeschneiderte» und ortsverträgliche Nutzungszonen mit den entsprechenden Zonen- und Regelbauweisebestimmungen fest. Sie berücksichtigen die quantitativen und qualitativen Vorgaben des Richtplans (siehe Anhang B).

Umzonungen prüfen

Sie erlassen geeignete Nutzungszonen für die Aktivierung von brachliegenden Arealen oder Umstrukturierungsgebieten (siehe Anhang D) oder nehmen Umzonungen vor. Bei Umzonungen von Arbeitszonen oder öffentlichen Zonen in WMZ zeigen sie auf, dass andere öffentliche Ziele und Interessen dadurch nicht erheblich tangiert werden und die Umzonung keine Ersatzeinzonung nach sich zieht (siehe Handlungsanweisung Richtplan C5.1-5).

An zentralen und gut erschlossenen Lagen mit Entwicklungspotenzial prüfen die Gemeinden Zonenbestimmungen, welche einen vielseitigen Nutzungsmix und eine Aktivierung dieser Gebiete ermöglichen (Mischzonen). Sie schaffen entsprechende planungsrechtliche Anreize, damit die Erdgeschosse namentlich auch für Dienstleistungen, Kleingewerbe, Gastronomie, Kindertagesstätten o.ä. genutzt werden können und dadurch zur Belebung des Quartiers beitragen.

Einzonungen nur im Ausnahmefall vornehmen

Einzonungen nehmen die Gemeinden nur vor, wenn sie die Anforderungen gemäss Richtplan (C5.1-4) und Art. 15 RPG nachweislich erfüllen. Ausgenommen sind kleinräumige Arrondierungen zwecks Verbesserung der Überbaubarkeit oder aus gestalterischen Gründen.

Nutzungsmass ortsverträglich festlegen

Die Gemeinden legen das Mass der Nutzung in Form der Regelbauweise gemäss IVHB und den übergeordneten Vorgaben fest. Sie bestimmen die Regelbauweise über die max. Gesamthöhe, Gebäudelänge/-breite, Fassadenhöhen, Voll- und Halbgeschosszahl und

	Grenzabstände. Sie nehmen mindestens eine Plafonierung in der Höhe und bei den Grenzabstandsvorschriften vor und prüfen eine Plafonierung in der Gebäudeausdehnung (Länge oder Breite). Sie überprüfen die Auswirkungen der neu festgelegten Nutzungsmasse auf die Einwohnerkapazität mithilfe der zur Verfügung gestellten Werkzeuge (siehe Handlungsfeld A).
Aufzonungen an zentralen und unter-nutzen Lagen prüfen	An gut erschlossenen, zentralen Lagen mit Entwicklungspotenzial prüfen die Gemeinden, ob die Raumnutzerdichte mit Aufzonungen optimiert werden kann. Sie erhöhen sie das Nutzungsmass gegenüber dem Bestand substanziell, um die Dichte an Raumnutzern (und nicht nur die bauliche Dichte) erhöhen zu können. In der Regel streben sie mindestens dreigeschossige Bauten an, da damit die Raumnutzerdichte sprunghaft erhöht werden kann.
bestehende Quartierplanungen überprüfen	Die Gemeinden prüfen den Umgang mit bestehenden Quartierplänen einzelfallweise aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und ausgehend von planerischen und rechtlichen Gesichtspunkten. Enthält ein Quartierplan einen Bezug zu Nutzungsziffern und Geschossflächenanordnungen (Nutzungstransfers o.a.), nehmen die Gemeinden in den Bestimmungen der Regelbauweise eine Besitzstandsicherung mit Verweis auf die zum Zeitpunkt des Quartierbeschlusses festgelegten Nutzungsmasse und Geschossflächenanordnungen vor (inkl. Ausschluss der Möglichkeit einer Anwendung der neuen Regelbauweise bei Flächen mit erfolgtem Nutzungstransfer). Alternativ rechnen sie die im Quartierplan festgelegte Ausnützung auf das neue, BauG-konforme Nutzungsmass um. Stellt ein bestehender Quartierplan aus raumplanerischer Sicht ein Hemmnis für die Umsetzung der übergeordneten Planungsziele dar, so hebt die Gemeinde diesen auf. Dafür ist aus formellen Gründen ein entsprechendes Verfahren durchzuführen. Die Aufhebung oder Überarbeitung ist dann zwingend, wenn die bisherigen Quartierplanbestimmungen durch neue Nutzungsanordnungen oder Aufzonungen abgelöst werden sollen. Der Kanton empfiehlt den Gemeinden, für die Überprüfung ihrer Quartierpläne eine juristische Begleitung beizuziehen.
Quartierplanpflicht parzellenscharf festlegen	In Gebieten, bei welchen aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur und den definierten Entwicklungsabsichten eine Folgeplanung erforderlich ist, legen die Gemeinden im Zonenplan eine Quartierplanpflicht parzellenscharf fest. Sie legen ergänzend dazu entsprechende gebietsspezifische Zielsetzungen im Baureglement fest. Die Rahmenbedingungen bzgl. Nutzungsmass und Regelbauweise sind festzulegen und es können Anreize geschaffen werden. So kann beispielsweise ein Nutzungsbonus formuliert werden, sofern im Rahmen der Quartierplanung eine hochwertige Ortsbauliche und architektonische Gestaltung und bodensparende effiziente Erschliessung gewährleistet wird.
hochwertige Bau- und Siedlungsgestaltung fördern	Die Gemeinden zeigen Massnahmen auf, mit welchen sie der Baukultur innerhalb der Bauzone angemessen Rechnung tragen. Dies betrifft den Umgang mit schützenswerten Ortsbildern, Bauensembles oder Einzelbauten sowie das Schaffen von neuen architektonisch-gestalterischen Qualitäten unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an die Wohn- und Siedlungsqualitäten. Die Gemeinden überprüfen die gewachsenen Siedlungsstrukturen hinsichtlich ihrer Charakteristiken sowie ihrer Erhaltens- und Schutzwürdigkeit. Sie sichern eine gute gestalterische Einbettung von Bau-

	ten in die Umgebung u.a. mittels Bestimmungen zur Bau- und Dachgestaltung, Materialisierung, Stellung o.a. Sie legen Gestaltungsanordnungen und -vorschriften in Plänen und im Baureglement fest.
Ortsbilder sorgfältig weiterentwickeln	Die Gemeinden treffen gestützt auf die Inventare (ISOS; kantonale und kommunale Inventare) geeignete Massnahmen, um schützenswerte Ortsbilder, Ensembles und Einzelbauten zu erhalten, zu pflegen und sorgfältig weiterzuentwickeln. Sie ziehen dafür bedarfsweise die kantonale Denkmalpflege bei.
Strassenraum bewusst gestalten	Die Gemeinden prüfen, wie sie den Strassenraum als Verkehrsfläche und Begegnungsraum gestalten (Ausstattung, Begrünung, Begegnungsorte). Sie sichern Strassenräume mit Baulinien.
Grün- und Freiräume sichern und aufwerten	Die Gemeinden sichern die siedlungsgliedernden Grün- und Freiräume, welche dem Erhalt der Siedlungs- und Wohnqualität dienen, mit geeigneten planerischen Massnahmen (Grünzonen, Freihaltezonen). Zur Abstimmung mit Fragen der Siedlungsökologie und Klimaanpassung (Begrünung, Beschattung, Massnahmen gegen Versiegelung u.a.) wird den Gemeinden empfohlen, entsprechende Konzepte zu erarbeiten. Die Gemeinden sorgen mit geeigneten Massnahmen dafür, dass im Rahmen von Quartierplänen oder Gebietsentwicklungen neue attraktive Aussenräume entstehen.
qualitätssichernde Verfahren sichern	Die Gemeinden treffen Massnahmen, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Der Kanton empfiehlt den Einsatz eines unabhängigen Fachgremiums für Fragen der Baugestaltung (in Ortsbildschutzbereichen unter Einbindung des Denkmalpflegers) sowie der Beizug einer Bauberatung. Empfohlen wird zudem, die Durchführung von Architektur- und Planungswettbewerben sowie Studienaufträge aktiv zu fördern, um unterschiedliche Lösungsansätze zu diskutieren und tragfähige Entwicklungskonzepte zu schaffen. Die Gemeinden können entsprechende Bestimmungen in das Baureglement aufnehmen.
Erschliessungs- und Verkehrsplanung mit Nutzungsplanung abstimmen	Die Gemeinden stellen sicher, dass Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abgestimmt werden. Sie legen den im Rahmen der Ortsplanungsrevision getroffenen nutzungsplanerischen Festlegungen entsprechende siedlungsverträgliche Erschliessungs- und Verkehrskonzepte zu Grunde.
Erschliessungsprogramm aktualisieren	Abgestimmt auf die neue Nutzungsplanung und gestützt auf Art. 28 und Art. 30 BauG aktualisieren die Gemeinden ihr Erschliessungsprogramm für die Groberschliessung der Bauzone.
Verkehrsgrundlagen erarbeiten	Die Gemeinden erarbeiten gestützt auf die planerischen Vorgaben des kantonalen Richtplans (siehe Handlungsanweisungen im Richtplankapitel Verkehr), die Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (VV FWG) und in Abstimmung mit ihren Masterplänen ein gemeindeeigenes Verkehrskonzept. Das Verkehrskonzept dient dazu, die mannigfaltigen Aspekte von Verkehr und Mobilität in einem Dokument aufzuarbeiten. Das Konzept setzt sich aus Analyse, Zielen und Massnahmen zusammen. Wichtige zu behandelnde Aspekte sind: - Analyse Erschliessungs- und Verkehrssituation (Quartiervernetzung, Langsamverkehrsinfrastrukturen, Schulwege, Schwachstellen, Netzlücken, Lärm, Verkehrssicherheit u.a.) - Ziele, Strategien und Massnahmen für die Optimierung der Erschliessungs- und Verkehrssituation (Erschliessungsnetze Langsamverkehr, Velonetzplan, Strassenraumgestaltung, Verkehrsberuhigung, Erhöhung Verkehrssicherheit, ÖV-Anbindung u.a.).

	Den Gemeinden wird empfohlen, die wesentlichen Konzeptinhalte behördenverbindlich zu sichern.
Parkplatzbedarf für Nutzungsentwicklung festlegen	Die Gemeinden legen den Parkplatzbedarf für die Nutzungsentwicklung fest, insbesondere in historischen Kernen und in Zentrumsanlagen. Einzubeziehen sind Einflussgrössen wie die vorgesehenen Nutzungen und Geschossflächen, Güte des ÖV und Langsamverkehrerschliessung, das bestehende Angebot an Parkfeldern und der Bedarf an neuen Angebot in Beachtung von Nutzungs- und Synergiemöglichkeiten.
Verkehrsgrundlagen mit der Nutzungsplanung einreichen	Die Gemeinden reichen dem ARE folgende Grundlagen zusammen mit der Nutzungsplanvorlage ein: - Kommunaler Richtplan Verkehr / Verkehrskonzept - kommunaler Fusswegrichtplan (Art. 2 VV FWG) - Erschliessungsprogramm (Entwurf)

Was prüft das ARE?

Das ARE prüft, ob die vorgesehenen Massnahmen den Bestrebungen nach einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG genügen und konform mit der Gesetzgebung sind. Folgende Fragen stehen im Vordergrund:

- Sind die vorgesehenen Massnahmen insgesamt plausibel, stimmig und nachvollziehbar? Tragen die ergriffenen Massnahmen in ihrer Gesamtheit dazu bei, die übergeordneten Ziele zu erreichen? Wo besteht aus Sicht des Kantons noch Handlungsbedarf?
- Sieht die Gemeinde geeignete Massnahmen vor, um die Raumnutzerdichte in ungenügend genutzten Flächen ortsverträglich zu erhöhen und um brachliegende Flächen zu aktivieren? Sind diese Massnahmen mit den Vorgaben des Richtplans abgestimmt?
- Sind die nutzungsplanerischen Massnahmen ausreichend mit den verkehrlichen Massnahmen abgestimmt? Wird dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr angemessen Rechnung getragen? Wo besteht aus Sicht des Kantons noch Handlungsbedarf?
- Sind die massgeblichen örtlichen Qualitäten (Grün- und Freiräume, Ortsbilder, Plätze, Schutzobjekte u.a.) erfasst worden? Sieht die Gemeinde geeignete planerische Massnahmen vor, um diese Qualitäten zu sichern? Sieht sie Massnahmen vor, um der Baukultur innerhalb der Bauzonen angemessen Rechnung zu tragen?
- Sind Fragen betreffend den Umgang mit bestehenden Quartierplänen in der Gemeinde materiell ausreichend geklärt? Würden entsprechende formellen und materiellen Massnahmen getroffen, um bestehende Quartierpläne in die neue Nutzungsordnung zu überführen oder aufzuheben?

Grundlagen/Hilfsmittel

- Musterbaureglement (in Erarbeitung)
- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB
- Erfassungsrichtlinie Nutzungsplanung inkl. Zonenzuweisungstabelle
- Gemeindedatenblatt 2021; Anwenderplattform Raum+
- Grundsätze zur raumplanerischen Umsetzung der Verkehrsanlagen in der Nutzungsplanung inkl. ergänzende Hinweise
- Musterbestimmungen Verkehrsanlagen für die Gemeinden
- Beispielvorlagen zum Erschliessungsprogramm und Fussweg- resp. Verkehrsrichtplänen (beim ARE auf Anfrage erhältlich)

3.5 Handlungsfeld C: Schwerpunktgebiete für die Wirtschaft entwickeln

Worum geht es?

Um eine haushälterische Nutzung der Arbeitszonen zu gewährleisten, haben die Kantone eine Arbeitszonenbewirtschaftung zu betreiben (Art. 30a RPV). Die Arbeitszonenbewirtschaftung von Obwalden ist darauf ausgerichtet, eine bodensparende und effiziente Nutzung der Arbeitszonen zu fördern und gleichzeitig attraktive Rahmenbedingungen für die Wirtschaft zu bieten. Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Arbeitszonen an dafür geeigneten Lagen bereitgestellt, in der erforderlichen Dichte und Qualität entwickelt und für die angestrebte Nutzung verfügbar gemacht werden. Für die Weiterentwicklung von Arbeitszonen gelten – je nach Lage und Bedeutung – unterschiedliche Kriterien. Diese ergeben sich insbesondere aus den Wirtschaftsräumen und aus der Unterteilung in Entwicklungsschwerpunkte und kommunale Arbeitszonen. Eine hohe kantonale Priorität hat die planerische Aufbereitung der Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft (ESP).



Qualitätsvolle, bodensparende Nutzung der Arbeitszone sichern:

- angestrebte Nutzungsprofile der ESP planerisch sichern
- Eckpunkte der Erschliessung, Bebauung (inkl. Minstdichte) und Gestaltung (inkl. Freiräume) der ESP definieren und sichern
- Siedlungs- und Verkehrsplanung eng aufeinander abstimmen
- aktive Standortförderung und -entwicklung betreiben

Werkzeuge:

- Raum+ (Rahmenbedingungen, Mobilisierungshindernisse)
- Anwendung gesetzlicher Instrumente (Baulandmobilisierung, Landumlegung, Kantonale Nutzungsplanungen)
- verwaltungsrechtliche Vereinbarungen (Verfügbarkeit, Finanzierungen, Mehrwertbeteiligungen, Vermarktung)

Abb. 6: Handlungsprinzipien für die Bereitstellung und Mobilisierung von Arbeitszonen.

Wie gehen die Gemeinden vor?

Entwicklungsschwerpunkte planerisch aufbereiten

Vor dem Hintergrund des kantonalen Interesses an der Bereitstellung einer Auswahl an baureifen, verfügbaren und verkehrlich gut erschlossenen Flächen für die Weiterentwicklung bestehender Unternehmen und die Ansiedlung neuer Unternehmen, treffen die Gemeinden die dafür erforderlichen konzeptionellen und planungsrechtlichen Voraussetzungen. Zu diesem Zweck nutzen sie die ihnen zur Verfügung stehenden planerischen und gesetzlichen Instrumente und qualitätssichernden Verfahren (siehe Handlungsfelder A-B sowie C vorliegender Arbeitshilfe).

Profile Entwicklungsschwerpunkte sichern und schärfen

Die Gemeinden setzen die im Richtplan (C4.2) festgelegten, ESP-spezifischen Vorgaben in der Nutzungsplanung um. Dies sind namentlich

- die Gewährleistung örtlicher Gesamtplanungen (Nutzungs-, Etapierungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsfestlegungen),
- die erforderlichen Nachweise für eine Beanspruchung von Fruchtfolgefächern FFF (Art. 30 RPV) sowie
- die Sicherstellung attraktiver Erschliessungsvoraussetzungen im Rahmen der Erschliessungs- und Verkehrsplanung.

Kommunale Arbeitszonen haushälterisch und siedlungsverträglich nutzen

Die Gemeinden treffen geeignete Massnahmen, um eine haushälterische Bodennutzung der kommunalen Arbeitszonen zu sichern und um die Verfügbarkeit zu gewährleisten (siehe Richtplan C4.3-1).

Sie treffen Massnahmen, um die Nutzungspotenziale in unternutzten, ungenügend strukturierten, gehorteten oder mit zonenfremden Nutzungen belegten Arbeitszonen zu mobilisieren (Richtplan: C4.4-1).

Sehen die Gemeinden Erweiterung von kommunalen Arbeitszonen vor, so erbringen sie die gemäss Richtplan (C4.4) und dem Prüfschema zur Arbeitszonenbewirtschaftung erforderlichen Nachweise.

Was prüft das ARE?

Das ARE prüft, ob die vorgesehenen Massnahmen zur Erreichung der mit der Arbeitszonenbewirtschaftung verfolgten Ziele – namentlich bzgl. Bereitstellung der Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft – beitragen. Folgende Fragen stehen im Vordergrund:

- Sind die für die ESP vorgesehen planerischen und weiteren flankierenden Massnahmen insgesamt plausibel, stimmig und nachvollziehbar? Tragen sie in ihrer Gesamtheit dazu bei, die festgelegten Ziele zu erreichen? Wo besteht aus Sicht des Kantons noch Handlungsbedarf?
- Sehen die Gemeinden angemessene Massnahmen vor, um die Nutzungsreserven in den Arbeitszonen zu mobilisieren und eine bodensparende Nutzung sicherzustellen?

Grundlagen/Hilfsmittel

- Bericht des Regierungsrats zur Änderung des kantonalen Richtplans 2019, Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung (23. August 2022)
- Prüfschema Voraussetzungen für Um-, Aus- und Einzonungen
- Musterbeispiele / Best-Practice-Sammlung Gewerbebauten

3.6 Handlungsfeld D: Baulandmobilisierung, Mehrwertausgleich und Baulandpolitik

Worum geht es?

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass als Bauzone ausgeschiedenes Land für die Überbauung tatsächlich zur Verfügung steht (**Art. 11 Abs. 5 BauG**). Sie können gestützt auf RPG und **BauG** auf griffige planerische und rechtliche Massnahmen zurückgreifen, um die inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen zu mobilisieren und eine angemessene Überbauungsdichte sicherzustellen. Mit einer konsequenten Anwendung der Instrumente der Baulandmobilisierung und dem Sichern von Mindestnutzung bzw. Minstdichten schaffen sie die Voraussetzungen dafür, dass ihre Bauzonen zeitgerecht und bodensparend überbaut werden und dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen wird.



Geschaffene Instrumente anwenden und Gesetze vollziehen:

- **Art. 11 Abs. 5 BauG** vollziehen
- Baulandverfügbarkeit sicherstellen (Baufrist- und Kaufrechtsregelung)
- Mindestnutzungen festlegen
- Mehrwertabschöpfung vornehmen
- Vollzugsmodalitäten zum Mehrwertausgleich regeln

Werkzeuge:

- RPG, **BauG**, Instrumente Baulandmobilisierung (siehe Praxishilfe)

Abb. 7: Handlungsprinzipien für die Baulandmobilisierung, Mehrwertausgleich und die aktive Baulandpolitik.

Wie gehen die Gemeinden vor?

Bauland mobilisieren	Die Gemeinden prüfen im Rahmen der Ortsplanung gebietsweise folgende zonen- oder parzellenbezogenen Massnahmen zur Mobilisierung und zur effizienten Nutzung des Baulands: - Umsetzung Auftrag gemäss Art. 11 Abs. 5 BauG und Anwendung Art. 11a BauG zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit - Festlegung einer Mindestnutzung / Minstdichte der in den Bauzonen definierten Regelbauweise nach Art. 16 BauG - Festlegung von Gebieten mit Quartierplanpflicht (Quartierplanungen nach Art. 18 ff. BauG) - Landumlegungen und Erschliessungen nach Art. 24 / 30 BauG - Festlegung von Baulinien und Baubereichsfestlegungen nach Art. 23 / 23a BauG - Umsetzung weiterer Massnahmen gemäss kantonaler Praxishilfe.
planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen	Der Kanton schöpft die Mehrwerte infolge Einzonungen nach Art. 28a-b BauG ab unter Berücksichtigung der in Art. 28c-i geregelten Vollzugsmodalitäten zum Mehrwertausgleich.
preisgünstigen Wohnraum fördern	Gegenstand einer aktiven Baulandpolitik bildet auch die Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Den Gemeinden wird empfohlen, im Rahmen der Nutzungsplanung geeignete Areale oder Parzellen dafür zu eruieren und planungsrechtlich entsprechend den Anforderungen zu sichern. Weiter wird empfohlen, eine Wohnraumstrategie zu erarbeiten, um die Anforderungen (Ziele, Wohnungsmix, Areale, Finanzierungsmodell) zu konkretisieren. Den Gemeinden steht es zudem im Rahmen ihrer Möglichkeiten frei, selbst Grundstücke für den

Wohnungsbau zu erwerben, zu entwickeln und in Miete oder im Bau-recht abzugeben.

Für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum bestehen ver-schiedene Ansätze, zum Beispiel die Bildung von gemeinnützigen Wohnbauträger (Baugenossenschaften), wie sie auch in einigen Ob-waldner Gemeinden bereits bestehen. Der Bund und die Verbände der Wohnbaugenossenschaften verfügen über Förderinstrumente und können bei der Gründung Unterstützung leisten. Unabhängig vom gewählten Ansatz ist es wichtig, dass die Gemeinden mit geeig-neten Rahmenbedingungen sicherstellen, dass die für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen geschaffenen Gebiete bodensparend und in einer angemessenen Dichte überbaut wird.

Was prüft das ARE?

Das ARE prüft, ob die vorgesehenen Mobilisierungsmassnahmen den Bestrebungen an eine aktive Baulandpolitik genügen und konform mit der Gesetzgebung sind. Folgende Fragen ste-hen im Vordergrund:

- Tragen die ergriffenen Massnahmen dazu bei, die Nutzungsreserven zu mobilisieren und die Flächen einer zonenkonformen und bodensparenden Überbauung zuzuführen? In wel-chen Bereichen bzw. Gebieten besteht aus Sicht des Kantons noch Handlungsbedarf?
- Entsprechen die von der Gemeinde ergriffenen Mobilisierungsmassnahmen den gesetzli-chen Anforderungen und der aktuellen Rechtsprechung? Tragen die vorgesehenen Mass-nahmen dazu bei, die übergeordneten Ziele der Raumplanung und die Ziele gemäss Mas-terplan zu erreichen?
- Bezeichnet sie die Grundstücke, auf welchen Mehrwertabgabepflichten bestehen? Wird das Thema Mehrwertabschöpfung im Planungsbericht nachvollziehbar erläutert und be-gründet?

Grundlagen/Hilfsmittel

- Praxishilfe Baulandmobilisierung 2023

4. Berichterstattung nach Art. 47 RPV

4.1 Anforderungen an Form und Inhalt

Der Planungsbericht bildet ein integraler Bestandteil der Nutzungsplanung. Er dient dem Kanton dazu, den Planungsprozess nachzuvollziehen, die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanungen zu prüfen und die Auswirkungen der Planungsmassnahmen beurteilen zu können. Gleichzeitig hat der Planungsbericht auch den Zweck, die Bevölkerung sowie die von den Planungsmassnahmen betroffenen Kreise über die wesentlichen Planungsinhalte zu orientieren.

Die Mindestanforderungen an den Inhalt des Planungsberichts ergeben sich unmittelbar aus Art. 47 PRV. Die Gemeinden haben demnach im Planungsbericht darzulegen, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Kantonalen Richtplan (Art. 8 / 8a RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts (insb. Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung tragen.

Der Planungsbericht hat im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision 2025 ein grosses Gewicht. Die Gemeinden haben darin die vorgenommenen Planungsmassnahmen transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren. Sie haben u.a. darzulegen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche Mobilisierungsmassnahmen ergriffen werden (siehe auch Handlungsfelder A–D, «was prüft das ARE»).

Der Planungsbericht richtet sich an Behörden, Bevölkerung und weitere Anspruchsgruppen. Aus diesem Grund sollte dieser in einer verständlichen Sprache verfasst werden und eine klare Gliederung aufweisen. Das ARE empfiehlt, den Bericht gemäss dem Beispiel in Anhang E zu strukturieren.

4.2 Darlegung der Interessenabwägung im Planungsbericht

Wenn im Rahmen der Nutzungsplanung gegensätzliche Interessen aufeinandertreffen, hat die Gemeinde als Planungsträgerin eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV vorzunehmen und im Planungsbericht zu dokumentieren. Die Abwägung umfasst folgende Schritte:

- | | |
|--|---|
| Interessen ermitteln
(Auslegeordnung) | - raumplanerische Interessen (siehe Art. 1 / Art. 3 RPG)
- weitere öffentliche Interessen (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt)
- private Interessen; Verfassungsrechte, Verhältnismässigkeit |
| Interessen beurteilen
und bewerten | - Stellenwert der einzelnen Interessen (rechtlich, tatsächlich)
- Verhältnis der Interessen untereinander (z.B. nationale Interessen)
- Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung (Abstimmung mit Richt- und Sachplanung sowie Konzepten) |
| Interessen abwägen | - Entscheidungsfindung: Gegenseitiges Abwägen der Interessen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf Raum und Umwelt, der Vor- und Nachteile der einzelnen Lösungen und der Prüfung von Alternativen und Varianten (Art. 2 RPV) |
| Abwägung darlegen | - Ergebnis der Interessenabwägung transparent dokumentieren |

5. Organisation und Verfahren

5.1 Projektorganisation und Prozessgestaltung

Die Gemeinde ist Planungsbehörde und Trägerin der Planung. Sie entscheidet über die Projektorganisation und die Prozessgestaltung. Gleichzeitig ist sie für die korrekte Durchführung der Verfahren verantwortlich. Da Kontinuität in der Planung zu effizientem Handeln führt, empfiehlt der Kanton, die Projektorganisation auf derjenigen zur Masterplanung aufzubauen und die Revision in den bewährten Gremien vorzunehmen. Der Kanton empfiehlt den Gemeinden ein interdisziplinäres Fachgremium für den Dialog einzusetzen (siehe Arbeitshilfe Masterplan, Kap. 2).

Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung über die Planungsinhalte informiert wird und in geeigneter Weise mitwirken kann (Art. 4 RPG). Es liegt im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, in welcher Form sie die Bevölkerung in den Planungsprozess einbindet.

5.2 Planungszonen

Planungszonen sind ein wirkungsvolles Instrument der Gemeinden, um sicherzustellen, dass die Planungsziele während der mehrere Jahre dauernden Revision nicht gefährdet werden. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was den voraussichtlichen Nutzungszielen in diesen Gebieten widerspricht. So dürfen beispielsweise keine Baubewilligungen erteilt werden für Vorhaben, welche der angestrebten künftigen Nutzung zuwiderlaufen würden.

Der Kanton empfiehlt daher den Gemeinden, Planungszonen für das gesamte Siedlungsgebiet oder für genau bezeichnete Gebiete zu erlassen (siehe **Art. 25 BauG**). Planungszonen können vom Gemeinderat für max. fünf Jahre erlassen werden (mit Option einer Verlängerung durch den Regierungsrat). Das Verfahren für den Erlass ist in **Art. 20 der BauV** geregelt.

5.3 Vorprüfung

Der für die Nutzungsplanung zuständige Gemeinderat reicht den Entwurf der Ortsplanungsrevision dem ARE zur Vorprüfung ein (siehe Anhang G). Das ARE prüft die Vorlage auf Vollständigkeit und leitet anschliessend die kantonsinterne Vernehmlassung ein. Gestützt auf die Stellungnahme der angehörten Fachstellen (siehe Anhang **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und aufgrund der eigenen Prüfung verfasst das ARE den Vorprüfungsbericht. Im Bericht sind die Ergebnisse der Vernehmlassung enthalten und es wird aufgezeigt, inwieweit die eingereichte Planungsvorlage aus Sicht der Fachstelle den formellen und materiellen Anforderungen entspricht und wo noch Fragen bestehen. Der Vorprüfungsbericht enthält zudem Aufträge und Anregungen für die Weiterbearbeitung.

Die Gemeinde prüft die einzelnen Aufträge aus der Vorprüfung und überarbeitet die Planungsvorlage. Sie zeigt im Planungsbericht auf, wie sie mit den einzelnen Aufträgen aus der kantonalen Vorprüfung umgegangen ist.

5.4 Orientierung und Mitwirkung

Einwohner, Eigentümer und weitere Anspruchsgruppen sind über die Inhalte und Auswirkungen der Planung zu informieren und ihnen ist die Möglichkeit zu geben, an der Planung angemessen mitwirken zu können (Art. 4 Abs. 2 RPG). Orientierungsveranstaltungen bieten in den Obwaldner Gemeinden in der Regel einen geeigneten Rahmen für die Information und die Klärung von Fragen. Den Gemeinden wird zudem empfohlen, der interessierten Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, schriftliche Vorschläge und Einwendungen zum Entwurf der Planungsvorlage beim Gemeinderat anbringen zu können. Die schriftlichen Eingaben aus der Bevölkerung sind

zu prüfen und es ist mindestens summarisch zu beantworten, weshalb gewisse Anliegen berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden. Mit der Mitwirkung können die Gemeinden möglichen Einsprachen im nachfolgenden Verfahrensverlauf zuvorkommen bzw. ausweichen. Im Interesse einer effizienten und zeitgemässen Mitwirkung können die Gemeinden auch die digitale Plattform der «E-Mitwirkung» nutzen. Entsprechende Informationen zu den Rahmenbedingungen für die Nutzung der digitalen Mitwirkungsplattform sind beim ARE erhältlich.

5.5 Öffentliche Auflage (Einsprachebehandlung)

Nach der kantonalen Vorprüfung, Mitwirkung und der darauf erfolgten Anpassung der Planungsvorlage legt der Gemeinderat diese während 30 Tagen öffentlich auf. Während der 30-tägigen Auflagefrist können von der Planung Betroffene beim Gemeinderat Einsprache erheben. Dieser behandelt die Einsprachen, woraus allfällige Anpassungen an der Planung erfolgen. Führt die Einsprachebehandlung zu wesentlichen Änderungen, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen. Den Gemeinden wird empfohlen, im Zweifelsfall eine zweite öffentliche Auflage durchzuführen. Aufzulegen sind nur die Änderungen.

Die Einsprachebehandlung erfolgt durch den Gemeinderat (siehe Art. 6 ff BauV).

5.6 Beschlussfassung, Genehmigung und Inkrafttreten

Nach erfolgter Einsprachebehandlung wird die Ortsplanungsrevision der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet. Nach Beschluss beantragt der Gemeinderat beim Regierungsrat resp. beim ARE die Genehmigung der Planung (Art. 8 Abs. 2 BauV). Das ARE prüft die Vorlage und fasst einen Genehmigungsantrag an den Regierungsrat in Form eines Regierungsratsbeschlusses. Der Regierungsrat genehmigt die Vorlage (Art. 4 Abs. 1 lit. d BauG / Art. 8 Abs. 3 BauV). Der Regierungsrat entscheidet dabei über allfällige Beschwerden von Einsprechenden im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens (Art. 9 BauV). Rechtsmittelinstanzen sind das kantonale Verwaltungsgericht, die darauffolgende (letzte) Instanz das Bundesgericht in Lausanne.

Nach der Genehmigung erfolgt die Publikation des Genehmigungsentscheids im Amtsblatt. Die Nutzungsplanung und allfällige weitere Unterlagen treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft (Art. 8 Abs. 3 BauV).

Der detaillierte Ablauf des Verfahrens kann dem Schema in Anhang C entnommen werden.

Anhang

A. Entscheid- und Planungsgrundlagen Kanton Obwalden

Baugesetz / Verordnung	- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - Raumplanungsverordnung (RPV) - Baugesetz Kanton Obwalden (BauG) - Verordnung zum Baugesetz (BauV)
Kantonaler Richtplan 2019	- Stand Genehmigung Bundesrat nach Fortschreibung
Masterplanung	- Arbeitshilfe Dorf gestalten – Identität bewahren»
Bauzonendimensionierung	- Arbeitshilfe Grundlagen der Bauzonendimensionierung, Berechnung Einwohnerkapazität in WMZ - Merkblatt Berechnung Einwohnerkapazität in WMZ inkl. Kapazitätsberechnungstool
Gemeindedatenblatt	- Ausgangslage Kapazitätsreserven; Überbauungs- und Erschliessungsstand
Raum+	- Anwenderplattform Siedlungsflächenreserven - Übersicht Stand der Erschliessung
GIS-Webtool	- Anwendertool zur Ausweisung der Siedlungstypen und Raumnutzerdichten inkl. Anleitung
Baulandmobilisierung	- Praxishilfe Baulandmobilisierung
Arbeitszonenbewirtschaftung	- Kantonsratsbeschluss Richtplanänderung zur Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung vom 27. Oktober 2022 - Best Practice-Beispiele
Mehrwertabgabe	- Ausführungsbestimmungen zur Mehrwertabgabe
Verkehrsanlagen	- Grundsätze zur raumplanerischen Umsetzung der Verkehrsanlagen in der Nutzungsplanung - Musterbestimmungen Verkehrsanlagen, Bau- und Zonen-Reglemente der Gemeinden - Ergänzende Hinweise Umsetzung Verkehrsanlagen, Nutzungsplanung
Strassenbauprojekte	- Ablaufschema kommunale/private Strassenbauprojekte auf Basis kommunale Verkehrsplanung - Ablaufschema öffentlich-rechtliche Strassenbauprojekte in der Bauzone mit integrierter Zonenplanänderung
Geodatenmodell Nutzungsplanung	- Erfassungsrichtlinie Nutzungsplanung inkl. Nachführungsprozesse, Dokumentation vom 17. Nov. 2015 - Zonenzuweisungstabelle - Baulinientypen kommunal (22. Nov. 2017)
Baureglement	- Musterbaureglement - Merkblatt GIS – Publikation des Baureglements (8. Jan. 2016) - Merkblattergänzung Nachführung Baureglement (2. Nov. 2017)

B. Quantitative und qualitative Vorgaben Richtplanung (Prüfraster)

Quantitative Vorgaben (siehe Richtplan, Handlungsanweisungen B5.1-1 ff)

	Gemeindetyp / max. Siedlungsgebiet	Wachstum
Sarnen	Zentrumsgemeinde Siedlungsgebiet total: 324 ha (Objekte: Sa1-13)	Einwohner +1'300 Beschäftigte +34 %
Alpnach	Zentrumsnahe Gemeinde Siedlungsgebiet total: 152 ha (Objekte: Al 1-6)	Einwohner +530 Beschäftigte +45 %
Kerns	Zentrumsnahe Gemeinde Siedlungsgebiet total: 142 ha (Objekte: Ke 1-11)	Einwohner +650 Beschäftigte +45 %
Sachseln	Zentrumsnahe Gemeinde Siedlungsgebiet total: 136 ha (Objekte: Sc 1-7)	Einwohner +500 Beschäftigte +45 %
Engelberg	Touristische Schwerpunktgemeinde Siedlungsgebiet total: 162 ha (Objekte: En 1-12)	Einwohner +500 Beschäftigte +13 %
Giswil	Ländliche Gemeinde Siedlungsgebiet total: 102 ha (Objekte: Gi 1-12)	Einwohner +175 Beschäftigte +8 %
Lungern	Ländliche Gemeinde Siedlungsgebiet total: 63 ha (Objekte: Lu 1-11)	Einwohner +125 Beschäftigte +8 %

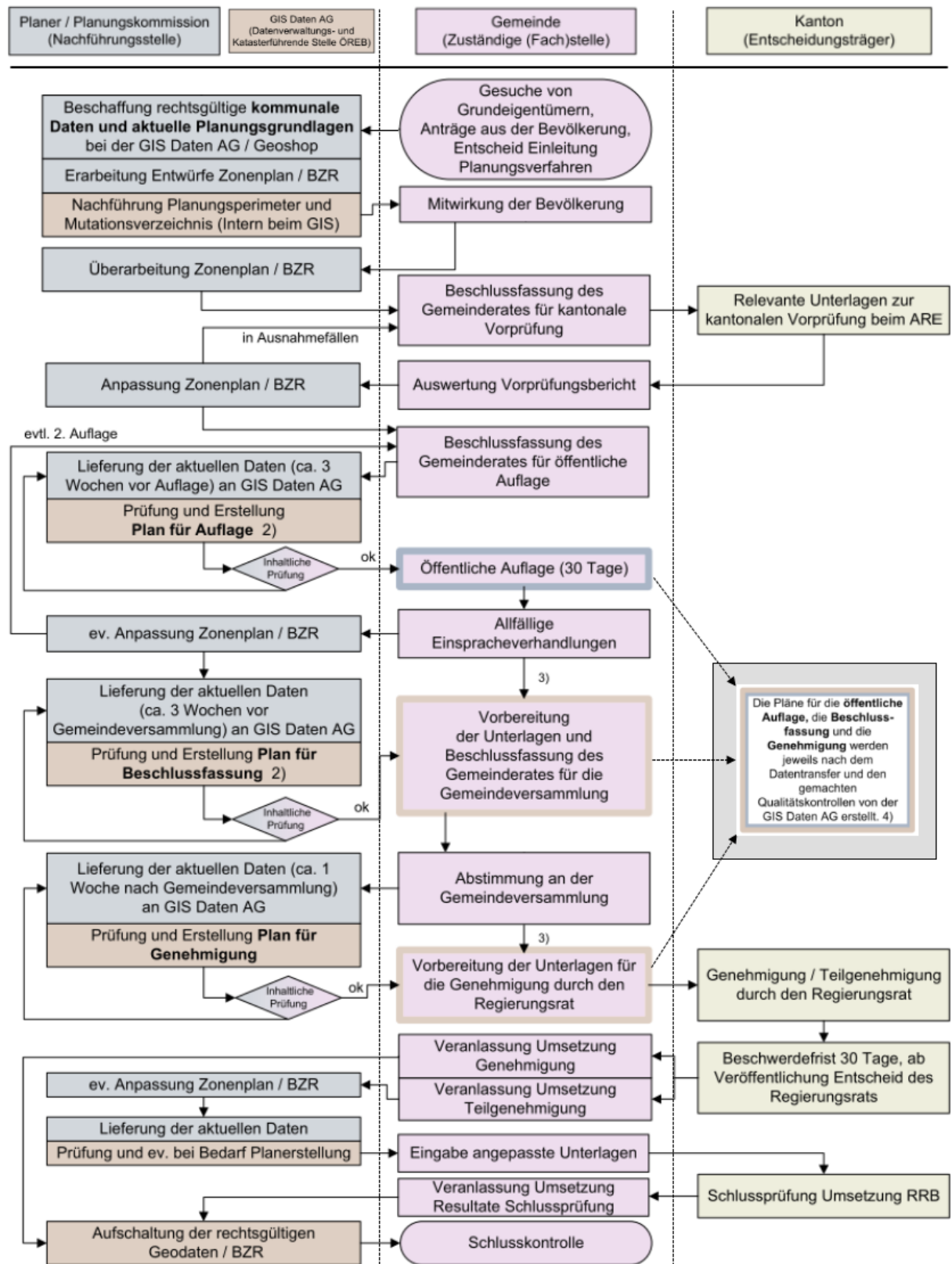
Qualitative Vorgaben (siehe Richtplan, Handlungsanweisungen C2-1 ff)

Siedlungsentwicklungstyp Richtplan	Stossrichtung Entwicklung	Anforderungen öV und Parkierung	Baukultur	Ortsbilder
Historische Kerne <i>Richtplan C2-6</i>	Sorgfältige Weiterentwicklung. Verdichtung zweitrangig.	öV-Güte mind. «B» (C bei Ausnahmen) PP-Bedarf nach VSS / Ersatzabgabe	Bauten in Einklang mit der Umgebung entwickeln, harmonisch in die Ortsbilder einfügen.	Ortsbilder schützen (ISOS)
Zentrumslagen <i>Richtplan C2-5</i>	Entwicklungsgebiete mit hohem Verdichtungspotenzial.	öV-Güte mind. «B» PP-Bedarf nach VSS	Bautypologien unterstützend weiterbauen.	<i>Generell: Nutzungs- vor Schutzanliegen.</i>
Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung <i>Richtplan C2-3</i>	Wohn- und Arbeitsgebiete mit Verdichtungspotenzial.	öV-Güte mind. «D» P+R Anlagen bei Bedarf	Bauten ordnen sich in Siedlungsstruktur ein.	
Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit <i>Richtplan C2-4</i>	Ausschliesslich moderate Weiterentwicklung im Bestand.	P+R Anlagen bei Bedarf	Aus-, Um- und Neubauten ordnen sich in Landschaft ein.	<i>Generell: Schutz- vor Nutzungsanliegen</i>

Angestrebte Dichte an Raumnutzern (siehe Richtplan, Handlungsanweisungen C7-1)

Historische Kerne	min. 100 Raumnutzer pro ha
Zentrumslagen	min. 120 Raumnutzer pro ha
Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung	min. 47 Raumnutzer pro ha
Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit	max. 32 Raumnutzer pro ha

C. Verfahrensablauf nach BauG



D. Exkurs: Gebietsbezogene Planung

Das Grundprinzip der Verdichtung besteht darin, die Nutzfläche (Wohnfläche, Arbeitsfläche) innerhalb eines bestehenden Gebiets zu vergrössern. Damit kann die Raumnutzerdichte in diesem Gebiet erhöht werden. In Abhängigkeit des spezifischen ortsbaulichen Kontextes, der Lage (Zentralität, ÖV-Güteklasse) und weiterer Faktoren können drei Stossrichtungen unterschieden werden:

Bewahren

Grundstrukturen erhalten und Bestand sorgfältig weiterentwickeln:

- Erhalt und Aufwertung erkennbarer Qualitäten (bspw. Siedlungsstruktur, Materialisierung, Durchgrünung, Freiräume).
- Weiterführung der Ursprungsnutzung ohne quantitative Entwicklung (allenfalls Verzicht auf Ausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses notwendig).
- Bewahrung vorhandener Strukturen oder der Substanz (möglich mittels Kernzone, Dorfkernzone oder auch Grünzonen).

Weiterentwickeln

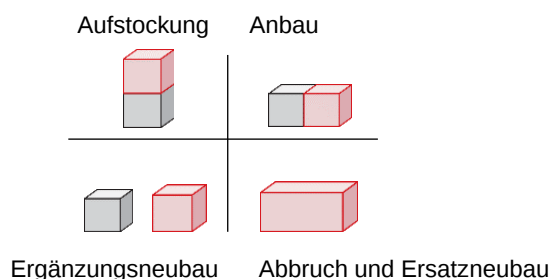
Ausnutzen der Innenentwicklungspotenziale bei Erhalt der ortsbaulichen Grundmuster:

- Quartierweise Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung, möglicher Teilersatz der Baustrukturen verbunden mit einer quantitativen Entwicklung: gezielte Anpassung der Regelbauweise, teilweise Um- und Aufzonungen notwendig.
- Punktuelle Realisierung höherer Dichten unter Wahrung des Gesamtcharakters durch die Anwendung qualitätssichernder Planungsinstrumente: Gestaltungsmaßnahmen, Quartierplanungen (Quartierplanpflicht gemäss Zonenzuweisungstabelle).

Umstrukturieren

Ausnutzen der Innenentwicklungspotenziale mittels Schaffen neuer Bautypologien und -strukturen:

- Quartierweise (Teil-)Ersatz und Erweiterung der Ursprungsnutzung mit neuer Nutzungsmischung oder Fokussierung bestimmter Nutzergruppen, verbunden mit einer meist hohen quantitativen Entwicklung: gezielte Um- und Aufzonungen (stark gebiets- und projektabhängig).
- Ortsbauliche Akzentuierung mit neuen Bauformen und hohen Nutzungsdichten. Anwendung qualitätssichernder Planungsinstrumente erforderlich: Studienaufträge, Wettbewerbe, Quartierplanungen (Quartierplanpflicht gemäss Zonenzuweisungstabelle).



E. Empfehlung Aufbau und Kapitelstruktur Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Kapitel	Titel und Inhalt	Mit Fokus: Siedlungsentwicklung nach innen
Kap. 1	Anlass / Gegenstand der Planung	- Umsetzung RPG1, Verhältnis Planbeständigkeit
Kap. 2	Ziele der Planung	- Siedlungsentwicklung nach innen - Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit
Kap. 3	Übersicht Umsetzungskonzept und zentrale Planungsmassnahmen	- Konkretisierung Masterplan, Strategie und Ziele - Planungsmassnahmen (thematisch, gebietsbezogen)
Kap. 4	Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	- WMZ-Bestand und Bevölkerungsentwicklung - WMZ-Bedarf, Ausscheidung Bauzone auf 15 Jahre - Kapazitätsreserven / Einwohnerdichte neue Planung
Kap. 5	Nutzung, Gestaltung und Erschliessung einzelner Gebiete	- Konzepte und Massnahmen einzelne Gebiete - Interessenabwägung und räumliche Auswirkungen
Kap. 6	Entwicklung Schlüsselareale	- Konzepte und Massnahmen einzelne Gebiete - Interessenabwägung und räumliche Auswirkungen
Kap. 7	Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen	- Mobilisierungsmassnahmen - Regelbauweise, Mindestdichten und -ausnutzung - Qualitätssichernde Verfahren / Qualitätssicherung - Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile
Kap. 8	Siedlungsgestaltung	- Räumliche Gestaltungsmassnahmen und Freiräume - Baugestaltung und Materialisierung
Kap. 9	Ortsbildschutz und Schutz der Einzelobjekte	- Konzept und Massnahmen Ortsbildschutz - Konzept und Massnahmen Einzelobjektschutz - Regelungen zum Beizug Fachgremium
Kap. 10	Erschliessung	- Groberschliessung Bauzone und Langsamverkehr - Erschliessungs- und Verkehrsrichtplanung - Abstimmung Siedlung und Verkehr im Allgemeinen
Kap. 11	Quartierpläne	- Umgang mit bestehenden Quartierplänen - Neue Quartierpläne
Kap. 12	Weitere Planungsinhalte	- Themen gemäss Richtplankapitel E, F und G (Tourismus, Landschaft, Energie, Klima u.a.)
Kap. 13	Baureglement	- Systematik, Anpassungen an BauG und IVHB - Regelung Baulandmobilisierung, Mehrwertausgleich - Ergänzende Bestimmungen Erst-/Zweitwohnungen
Kap. 14	Gesamtbeurteilung und Würdigung der Planung	- Gesamtinteressenabwägung und räumliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Auswirkungen der Innenentwicklung im Allgemeinen - Schlussbetrachtung Richtplan-/RPG-Konformität
Kap. 15	Planungsprozess und -verfahren	- Organisation, Ablauf und Termine - Vorabklärungen / kantonale Vorprüfung - Mitwirkung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung
Anhänge / Beilagen		- Dokumentation zur vertieften Potenzialanalyse und Umsetzungskonzept Konkretisierung Masterplan - Übersichten Bauzonenkapazität bisherige und neue Planung (Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife) - Überbauungs-, Erschliessungs- und/oder Dichtestudien und -konzepte - Weiteres: Berichte, Gutachten (Verkehr, Lärm etc.) - UVB für UVP-pflichtige Vorhaben (Parkierung etc.)
- Masterplan Gemeinde - Verkehrsrichtplan (Entwurf) - Erschliessungsprogramm (Entwurf)		

F. Einzureichende Unterlagen (Vorprüfung und Genehmigung)

Folgende Dokumente sind dem ARE für die Beurteilung der Ortsplanungsrevisionen einzureichen (gilt für Vorprüfung und Genehmigung):

verbindliche Dokumente	- Zonenplan - Bau- und Zonenreglement - Erschliessungsprogramm - Fusswegrichtplan
orientierende Dokumente	- Planungsbericht nach Art. 47
weitere Grundlagen (optional)	- Verkehrskonzepte - Freiraumkonzepte - Anforderungen an Quartierpläne - ...

Die Dokumente sind im GemDat zu hinterlegen. Dem ARE sind zudem **vier gedruckte Exemplare** einzureichen.