

C Siedlung

**Kantonaler Richtplan 2019, Richtplan-Text
(Stand nach Fortschreibung vom 24. November 2022)**

Richtplananpassung 2024

Die Anpassungen gegenüber dem kantonalen Richtplan 2019 sind blau markiert.

- C 5.1 Kapazitäten in Wohn- Misch- und Zentrumszonen (richtungsweisende Festlegung C5.1-3, richtungsweisende Festlegung C5.1-4 und kleinere redaktionelle Anpassungen)

C5 Bauzonendimensionierung

C 5.1 Kapazitäten in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Ausgangslage

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG haben die Gemeinden dafür zu sorgen, dass ihre Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre ausgerichtet sind. Der kantonale Richtplan hat die entsprechenden Kriterien betreffend Dimensionierung und Einzonungen festzulegen.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen decken den Grossteil der Bauzonenfläche für Einwohner und Beschäftigte ab. Sie sind daher für die Steuerung der Siedlungsentwicklung und für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs massgebend.

Die gesamt-kantonale Reserve bei den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) umfasst rund 64 ha. Der Überbauungsgrad bei den WMZ ist mit 89 Prozent relativ hoch. Die WMZ-Reserven sind wie folgt auf die Gemeinden verteilt (Stand 2017):

	überbaut (ha)		Nicht überbaut (ha)		Total (ha)	
Alpnach	65	(90%)	7	(10%)	72	(100%)
Engelberg	99	(89%)	12	(11%)	111	(100%)
Giswil	50	(86%)	8	(14%)	58	(100%)
Kerns	77	(92%)	6	(8%)	83	(100%)
Lungern	31	(94%)	2	(6%)	33	(100%)
Sachsln	69	(88%)	9	(12%)	78	(100%)
Sarnen	130	(87%)	19	(13%)	149	(100%)
Kanton	521	(89%)	64	(11%)	585	(100%)

Zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs an WMZ für 15 Jahre nutzt der Kanton eine Berechnungsmethode, die auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert und auf verschiedenen plausibilisierten Annahmen beruht (siehe detaillierte Ausführungen im erläuternden Bericht).

Gestützt auf diese Methode hat der Kanton die sogenannten Einwohnerkapazitäten in den rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für jede Gemeinde erfasst und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind für jede Gemeinde in einem Gemeinde-Datenblatt zusammengefasst. Dieses stellt eine Arbeitshilfe für die Gemeinden dar, die Ergebnisse geben die Grössenordnung betreffend Bauzonendimensionierung wieder. Aufgrund der Gegenüberstellung des erwarteten Einwohnerwachstums mit den mobilisierbaren Reserven bis ins Jahr 2032 werden die Gemeinden einer von drei Kategorien A-C zugewiesen.

Die Kategorien A-C zeigen den Gemeinden ihre Ausgangslage hinsichtlich der Bauzonengrösse auf. Daraus lassen sich Anhaltspunkte für die in der nächsten Planungsperiode bestehenden Aufgaben ableiten.

Gemeinde	Ausgangslage	Mobilisierbare Kapazitätsreserven [EW]	Erwarteter Bedarf [EW]
Alpnach	A	290	+530
Engelberg	B	520	+500
Giswil	C	330	+175
Kerns	A	290	+650
Lungern	C	140	+125
Sachseln	B	480	+500
Sarnen	A	550	+1 300

Tab. 1: Ausgangslagen der Gemeinden für die Revision ihrer Ortsplanungen (EW = Einwohner)

Richtungsweisende Festlegungen

- C5.1-1 Die Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wird auf den Bedarf gemäss mittlerem Bevölkerungsszenario des Bundesamts für Statistik ausgerichtet (Zunahme Bevölkerungszahl um 3 500 bis 4 000 Personen von 2017 bis 2032).
Das gesamtkantonale Bevölkerungswachstum wird gestützt auf die Gemeindetypisierung und Lenkungsziele (siehe B5.1) sowie aufgrund der spezifischen kommunalen Entwicklungsabsichten auf die sieben Einwohnergemeinden verteilt.
- C5.1-2 Die Gemeinden werden aufgrund ihrer Einwohnerkapazität (in WMZ) und aufgrund des erwarteten Bedarfs 2017-2032 einer der folgenden Ausgangslagen zugeordnet:
- Ausgangslage A: Die mobilisierbaren Kapazitätsreserven sind eher knapp, um das erwartete Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre aufnehmen zu können.
 - Ausgangslage B: Die mobilisierbaren Kapazitätsreserven sind ausreichend, um das erwartete Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre aufnehmen zu können.
 - Ausgangslage C: Die mobilisierbaren Kapazitätsreserven sind in jedem Fall ausreichend, um das erwartete Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre aufnehmen zu können.
- Die Ausgangslagen sind für die Mindestmassnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven in den WMZ massgebend. Nimmt die reale Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden einen gegenüber der erwarteten Entwicklung klar abweichenden Verlauf, werden die Festlegungen überprüft.
- C5.1-3 Gemeinden mit der Ausgangslage A treffen verstärkte Anstrengungen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven in der WMZ und aktivieren die Potenziale an den besonders geeigneten Standorten. Gemeinden mit Ausgangslage B und C mobilisieren frühzeitig die bestehenden Kapazitätsreserven in der WMZ.
- Zur Mobilisierung der vorhandenen Nutzungsreserven in den WMZ stehen unter anderem verwaltungsrechtliche Verträge, gesetzliches Kaufrecht, aktive Bodenpolitik, Um- und Aufzonungen, Landumlegung, Beratung und Sensibilisierung und Förderung der Bebaubarkeit durch gezielte Anreize zur Verfügung. Weitere Massnahmen sind in der Arbeitshilfe Baulandmobilisierung zu finden.

- C5.1-4 Einzonungen für WMZ sind möglich, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:
- Der Bedarf ist ausgewiesen und die ~~gemäss Baugesetz~~ möglichen Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind weitgehend umgesetzt.
 - Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet befindet sich im Siedlungsgebiet oder wird im Rahmen des verfügbaren Flächenkontingents (siehe C1-2) neu festgelegt.
 - ~~– Es sind Mindestdichten sowie Aussagen zur Schonung von Natur und Landschaft festgelegt.~~
 - Bei Einzonungen sind Vorgaben zu Mindestdichten bzw. Höchstdichten gemäss den Siedlungsentwicklungstypen (siehe C7-1) festgelegt.
 - Natur und Landschaft werden bestmöglich geschont.
 - Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Anforderungen an die öV-Erschliessung.
 - Sofern Fruchtfolgeflächen durch die Einzonung betroffen sind, gelten die Anforderungen gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV.
 - Die Verfügbarkeit ist entsprechend den Anforderungen ~~gemäss des kantonalen~~ ~~Rechts~~ ~~sichergestellt.~~ ~~gemäss des~~ kantonalen ~~Rechts~~ sichergestellt.
- Erweiterungen von WMZ bis 1 000 m² zwecks technischer Arrondierungen (Verbesserung ~~der~~ Bebaubarkeit einer Parzelle) sind ~~ohne die Erfüllung der obenstehenden Voraussetzungen~~ möglich.
- Flächengleiche Verlagerungen von WMZ sind möglich. Bei Verlagerungen sind im Grundsatz die gleichen Kriterien zu erfüllen wie bei Einzonungen.
- C5.1-5 Bei Umzonungen von Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen oder anderen Zonen in WMZ ist nachzuweisen, dass dadurch andere Entwicklungsziele nicht gefährdet werden (z.B. Wirtschaftsentwicklung, Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen).
- Umzonungen, welche mutmasslich dazu führen, dass an anderer Stelle wieder Einzonungen erforderlich werden, sind nicht zulässig.

Handlungsanweisungen

- C5.1-1 Der Kanton stellt den Gemeinden periodisch Informationen zur bestehenden Einwohnerkapazität in den rechtskräftigen WMZ in Form eines Gemeinde-Datenblattes zur Verfügung.
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Energie
- C5.1-2 Auf Basis des Gemeinde-Datenblattes weist der Kanton die Gemeinden einer Ausgangslage A-C gemäss kantonalem Richtplan zu. Zuhanden der erstmaligen Festlegung erfolgt dies mit Koordinationsstand Zwischenergebnis. Die Festsetzung erfolgt nach Überarbeitung der Ortsplanung.
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Energie
- C5.1-3 Die Gemeinden überarbeiten ihre Ortsplanung innerhalb von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans. Sie ~~sorgen für eine angemessene~~ ~~treffen dabei die notwendigen Massnahmen zur aktiven~~ Mobilisierung der Nutzungsreserven.
Federführung: Gemeinden

- C5.1-4 Einzonungen sind nur bei ausgewiesenem Bedarf und Einhaltung der Einzonungskriterien möglich. Dementsprechende Zonenplananpassungen werden durch die Gemeinden ausgearbeitet und hinreichend begründet dem Kanton zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.
Federführung: Gemeinden
- C5.1-5 Die Gemeinden **führen erbringen** bei Umzonungen einen Nachweis, dass für andere Entwicklungen (Wirtschaft, öffentliche Bauten und Anlagen etc.) die verbleibenden Flächenkapazitäten den Bedarf für die Richtplanperiode abdecken.
Federführung: Gemeinden

Objekte:

Koordinationsstand (KS): A = Ausgangslage; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

Ausgangslage Gemeinden

Nr.	Objekt	Gde	Hinweis	KS
C5.1.01	Alpnach	Al	Ausgangslage A	Z
C5.1.02	Engelberg	En	Ausgangslage B	Z
C5.1.03	Giswil	Gi	Ausgangslage C	Z
C5.1.04	Kerns	Ke	Ausgangslage A	Z
C5.1.05	Lungern	Lu	Ausgangslage C	Z
C5.1.06	Sachsln	Sc	Ausgangslage B	Z
C5.1.07	Sarnen	Sa	Ausgangslage A	Z

Grundlagen:

- Gemeinde-Datenblätter mit Karte
- Raum+, Erhebung der Bauzonenreserven (Stand März 2017)
- Grundnutzungen Zonenpläne ARV OW (Stand Juli 2017)
- [Arbeitshilfe Baulandmobilisierung \(Stand 2024\)](#)