

Teilrevision Wohn- und Gewerbezone Grund



Gemeinde Alpnach

Planungs- und Begleitbericht, gemäss Art. 47 RPV

28. Oktober 2025

Stand Mitwirkung

Impressum

Auftrag	Teilrevision Ortsplanung
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Alpnach Bahnhofstrasse 15, 6055 Alpnach Dorf
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Mirco Derrer, MSc Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH, Planer FSU 041 469 44 47, mirco.derrer@planteam.ch Naymi Christoffel, MSc Raumplanung FHO 041 469 44 24, naymi.christoffel@planteam.ch Patrick Klein, BSc Stadt-, Verkehrs- & Raumplanung 041 469 44 26, patrick.klein@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	alp_Planungsbericht Teilrevision Wohn- und Gewerbezone Grund_251028
Auftragsnummer	615.260
Version	1.0
Information KI	Für unsere Arbeit verwenden wir auch KI-gestützte Werkzeuge. Dabei beachten wir den Datenschutz und gehen sorgfältig mit personenbezogenen Daten um. Verwendete Inhalte prüfen wir und ordnen sie fachlich ein.

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Bisherige Ortsplanungsrevisionen	5
1.3	Bezug zur Gesamtrevision der Ortsplanung	6
1.4	Planungsinstrumente und Beilagen	6
2.	Planungsvorhaben	7
2.1	Planungszweck	7
2.2	Zonenplan heute	7
2.3	Rahmenbedingungen	8
2.4	Geprüfte Alternative und Beurteilung	9
2.5	Lösungsansatz und Begründung	9
2.5.1	Planungsperimeter	10
2.6	Änderung im Baureglement	10
2.7	Auswirkungen der Ortsplanungsrevision	11
2.7.1	Übersicht Arbeitsgebiet entlang Grundstrasse	11
3.	Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung	12
3.1	Projektorganisation	12
3.2	Verfahrensschritte nach Baugesetz	12
3.3	Planungsablauf	13
4.	Umsetzung kantonaler Richtplan	14
5.	Umsetzung kommunale strategische Planungsinstrumente	15
5.1	Masterplan	15
6.	Nachweis über Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des RPG	17
6.1	Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes	17
6.2	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes	18
7.	Nachweis über die Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	21
7.1	Landschaftskonzept Schweiz (LKS)	22
8.	Nachweis über die Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts	23
8.1	Bundesinventare	23
8.1.1	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS	23

8.1.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS	24
8.1.3	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	24
8.1.4	Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung	26
8.1.5	Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	27

1. Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung reichten die Eigentümer der Flüeler Milch- und Käsespezialitäten ein Gesuch ein, das eine Anpassung der Nutzungsvorschriften in der Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G) für Parzelle Nr. 990 zum Ziel hat.

Aktuell erlaubt Art. 25a BZR die Wohnnutzung nur in einem einzigen Stockwerk. Das Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes steht seither leer. Die Eigentümerschaft möchte es neu zu Wohnzwecken nutzen.

Die Planungskommission unterstützt das Gesuch und sieht die Teilrevision als Beitrag zur Innenentwicklung und zur besseren Nutzung bestehender Gebäude.

1.2 Bisherige Ortsplanungsrevisionen

Gesamtrevision BZR 2000	Die letzte Gesamtanpassung des Bau- und Zonenreglements wurde am 07. Februar 1999 von der Gemeindeversammlung angenommen und vom Regierungsrat am 08. Februar 2000 genehmigt.
Gesamtrevision Zonenplan 2004	Die letzte Gesamtanpassung des Zonenplans wurde am 30. April 2004 von der Gemeindeversammlung angenommen und vom Regierungsrat am 21. Dezember 2004 genehmigt.
Sistierung der Ortsplanungsrevision 2006	Im Jahr 2006 wurde eine nächste Ortsplanungsrevision begonnen. Diese wurde jedoch sistiert, da als strategische Grundlage für die Ortsplanungsrevisionen über den gesamten Kanton kommunale Masterplanungen erarbeitet wurden.
Teilrevision der Ortsplanung 2017	Im Jahr 2010 beschloss der Einwohnergemeinderat, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten, um die Nachfrage nach Wohnbauland befriedigen zu können. Die zugehörigen Unterlagen (BZR, Zonenplan, Planungsbericht, etc.) wurden am 18. Februar 2013 für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Am 3. März 2013 wurde die eidgenössische Abstimmung über die Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Am 1. Mai 2014 wurde das neue Gesetz in Kraft gesetzt. Mit dem neuen Raumplanungsgesetz müssen die kantonalen Richtpläne überarbeitet werden. Vor der Genehmigung durch den Bund werden keine Neueinzonungen von Bauzonen ohne eine flächengleiche Kompensation im Sinne einer Auszonung mehr möglich sein (Einzonungsmoratorium). Die Gesamtrevision der Ortsplanung Alpnach ist folglich sistiert worden. Stattdessen wurde eine Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen. Diese umfasste Anpassungen des Bau- und Zonenreglements sowie Anpassungen am Zonenplan, die im Rahmen des Moratoriums möglich waren (Umzonungen und die durch Auszonung

kompensierten Einzonungen von Bauzonen). Die letzte Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Alpnach am 28. Februar 2016 erlassen und durch den Regierungsrat am 25. Oktober 2016 und 11. April 2017 genehmigt.

1.3 Bezug zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Gesamtrevision der Nutzungsplanung
ab 2020

Mit der teilweisen Genehmigung des Kantonalen Richtplans durch den Bundesrat an seiner Sitzung vom 24. Juni 2020 (Genehmigung Teil Siedlung) verfügt der Kanton Obwalden über die raumplanerisch behördenverbindliche Grundlage, die für die kommunalen Ortsplanungsrevisionen nötig sind. Unter diesen Voraussetzungen sind die Obwaldner Gemeinden angehalten, die Gesamtrevision ihrer baurechtlichen Grundordnungen anzugehen.

Mit dem Beschluss des kommunalen Masterplans vom 29. Oktober 2024 der Gemeinde Alpnach wurde die Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung geschaffen. Unter Einbezug der Bevölkerung konnten geeignete Gebiete für die Innenentwicklung und der Handlungsbedarf für die räumliche Entwicklung der Gemeinde definiert werden.

Gegenwärtig wird im Kanton Obwalden das kantonale Baugesetz (BauG) überarbeitet. Mit dem Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist frühestens Anfang 2026 zu rechnen, weshalb auch die Gesamtrevision des Nutzungsplans erst in diesem Zeitraum abgeschlossen werden kann.

Vorgezogene Teilrevision

Der Gemeinderat hat entschieden, das Gesuch der Käserei Flüeler zu berücksichtigen und im Rahmen einer Teilrevision der Gesamtrevision vorzuziehen. Dadurch kann die ohnehin umfassende Gesamtrevision entlastet werden und auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum zeitnah reagiert werden.

1.4 Planungsinstrumente und Beilagen

Für die Teilzonenrevision wurden folgende Instrumente überarbeitet:

Öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente:

- Teiländerung Bau- und Zonenreglement vom 28.10.2025

Zur Orientierung liegen vor:

- vorliegender Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 28.10.2025

2. Planungsvorhaben

2.1 Planungszweck

Mit dieser Teilrevision der Ortsplanung wird die Grundlage geschaffen, um die Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G) weiterzuentwickeln und bislang ungenutzte Flächen für Wohnraum zu aktivieren.

2.2 Zonenplan heute

Die Teilrevision umfasst die folgenden Parzellen Nrn.:

Parzelle	Fläche	Nutzung	Zone
990, GB Alp-nach	1'059 m²	Flüeler Milch- und Käsespezi- alitäten	Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G)
1229, GB Alpnach	41 m²	Teilweise Trottoir	Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G)
558, GB Alp-nach	74 m²	Teilweise Erschliessung	Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G)

Die Parzellen befinden sich am nördlichen Siedlungsrand von Alpnach, innerhalb der Bauzone in der Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G). Im Norden, Osten und Westen grenzen sie direkt an die Landwirtschaftszone. Nach Süden werden sie durch die Grunderbergstrasse sowie durch die Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) begrenzt.



Abbildung 1: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Alpnach | Quelle: GIS Daten AG

Die Nähe zu Alpnach Dorf und der Grunder Allmend macht die Lage gut erschlossen und siedlungsnah.

Die WGZ-G wurde im Rahmen einer früheren Teilrevision speziell für diese Parzellen ausgeschieden, mit dem Ziel, eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen. Das Betriebsgebäude auf Parzelle Nr. 990 wurde in Übereinstimmung mit der geltenden Zonenvorschrift erstellt und umfasst drei Geschosse:

- Erdgeschoss: Käsereibetrieb
- Obergeschoss: vermietete Wohnungen
- Dachgeschoss: im Rohbau, ungenutzt

Laut Art. 25a BZR ist die Wohnnutzung auf ein Stockwerk (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) begrenzt.



Abbildung 2: Ansicht Flüeler Käserei | Quelle: <https://cheese-festival.ch/kaesereien/fl%C3%BCeler-milch-und-k%C3%A4sespezialit%C3%A4ten> Zugriff: 14.07.2025

2.3 Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Die Bevölkerung von Alpnach ist zwischen 2000 und 2020 von 4'904 auf 6'053 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Ende 2024 lebten 6'481 Personen in der Gemeinde. Gemäss Berechnungen des Kantons wird die Gemeinde Alpnach in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 530 Personen erfahren (Kantonaler Richtplan Stand Fortschreibung 2022). Dem gegenüber steht die mobilisierbare Kapazitätsreserve von zusätzlichen 247 Personen in den bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen. Alpnach weist damit einen Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Mischzonen auf.

	<p>Der kantonale Richtplan sieht für die Mobilisierung der Kapazitätsreserven das Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen vor. Es gilt bestehende Kapazitäten in der Bauzone zu mobilisieren bevor Einzonungen in Frage kommen.</p>
Kommunaler Masterplan	<p>Gemäss dem kommunalen Masterplan der Gemeinde Alpnach (Stand 29. Oktober 2024), sollen in den Arbeitsgebieten die bestehenden Innenentwicklungspotenziale möglichst mobilisiert werden, bevor weitere Ausserreserveflächen eingezont werden. In der Wohn- und Gewerbezone Grund bietet sich dafür die Gelegenheit Wohnkapazitäten zu schaffen.</p>
Fazit	<p>Die Rahmenbedingungen verdeutlichen, dass die Gemeinde die begrenzten Flächenreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sorgfältig und nachhaltig bewirtschaften muss. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde ist es zentral, geeignete Lösungen für eine angemessene Entwicklung in den bestehenden WMZ zu entwickeln.</p>

2.4 Geprüfte Alternative und Beurteilung

	<p>Neben der Anpassung der geltenden Vorschriften bieten sich alternative Strategien an, um den Flächenbedarf zu decken und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.</p>
Einzonung	<p>Die Einzonung stellt eine der gängigen Alternativen dar, um dem zunehmenden Platzbedarf in Wohn- und Gewerbezone zu begegnen. Sie ermöglicht die Erschliessung neuer Flächen an den Randbereichen bestehender Siedlungsgebiete. Diese Option bietet zwar Flexibilität und schafft kurzfristig Raum für Expansion, birgt jedoch erhebliche Herausforderungen im Hinblick auf Nachhaltigkeit und die Ziele der inneren Verdichtung. Der Eingriff in unversiegelte Flächen, höhere Erschliessungskosten sowie eine potenzielle Zersiedelung stehen dabei im Widerspruch zu den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächennutzung.</p>
Fazit	<p>Da es sich bei der beantragten Anpassung um eine Nutzung innerhalb der bestehenden Zone handelt, wird eine Einzonung nicht weiterverfolgt. Die angestrebte Lösung ist nachhaltiger und standortgerecht.</p>

2.5 Lösungsansatz und Begründung

	<p>Die bestehende Regelung in Art. 25a BZR erlaubt lediglich ein Stockwerk zur Wohnnutzung innerhalb der Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G). Das Gebäude auf Parzelle Nr. 990 wurde jedoch bereits mit drei Geschossen erstellt (Erdgeschoss mit Käsereibetrieb, Obergeschoss mit Wohnungen, Dachgeschoss im Rohbau). Das bisher ungenutzte Dachgeschoss bleibt mangels gewerblicher Nachfrage leer, wodurch wertvoller Raum ungenutzt bleibt.</p> <p>Mit der beantragten Anpassung soll ermöglicht werden, ein zweites Stockwerk – konkret das Dachgeschoss – einer Wohnnutzung</p>
--	---

zuzuführen. Dies ist sowohl aus ökonomischer als auch aus raumplanerischer Sicht sinnvoll: Die Innenentwicklung wird gestärkt, bestehende Bausubstanz effizient genutzt und neuer Wohnraum geschaffen – ohne zusätzlichen Bodenverbrauch.

Die Anpassung beschränkt sich auf die Parzellen innerhalb der bestehenden WGZ-G-Zone und erfordert keine Änderung im Zonenplan. Der planerische Eingriff ist somit räumlich und inhaltlich begrenzt und verhältnismässig.

2.5.1 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter der Teilrevision des Zonenplans erstreckt sich ausschliesslich über die Parzellen Nrn. 990, 1229 und 558, welche innerhalb der bestehenden Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G) liegen. Eine Änderung der Zonenzugehörigkeit erfolgt nicht; der Zonenplan bleibt unverändert.

2.6 Änderung im Baureglement

Das rechtsgültige Baureglement beschränkt die Wohnnutzung innerhalb der WGZ-G auf ein Stockwerk (Voll-, Dach- oder Attikageschoss). Diese Einschränkung verhindert die vollständige Ausnutzung des Bestandsgebäudes auf Parzelle Nr. 990. Um das bestehende Gebäude besser auszunutzen, soll die Regelung wie folgt angepasst werden (Änderungen in [blau](#)):

Art. 25a BZR

Wohn- und Gewerbezone Grund (WGZ-G)

¹ Die Wohn- und Gewerbezone Grund ist grundsätzlich für gewerbliche Bauten bestimmt. In der Wohn- und Gewerbezone Grund ~~darf~~ dürfen maximal ~~ein Stockwerk~~ zwei Stockwerke (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) für Wohnnutzung verwendet werden.

Die restlichen Absätze des Art. 25a bleiben unverändert. Mit den Bestimmungen im BZR wird sichergestellt, dass die Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung hochwertig gestaltet und realisiert werden.

2.7 Auswirkungen der Ortsplanungsrevision

2.7.1 Übersicht Arbeitsgebiet entlang Grundstrasse

Bereich	Relevanz
Naturgefahren	Das Gebiet befindet sich heute in der Gefahrenzone gering.
Lärmschutz	Es findet keine Änderung der Lärmempfindlichkeit statt. Die Gewerbezone befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III. Für Neu- und Ersatzbauten sind die geltenden Richtwerte einzuhalten.
NIS-Verordnung	Nicht relevant
Technische Gefahren	Es befinden sich keine störfallrelevanten Betriebe in der Nähe des Perimeters.
Luftreinhaltung	Es gelten die Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung (LRV).
Gewässerraum	Nicht relevant
Grundwasser	Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines Grundwasserschutzgebietes.
Wald/Waldabstand	Nicht relevant
Naturobjekte/Hecken	Hecken sind gemäss Art. 15 der Naturschutzverordnung geschützt; ihre Entfernung erfordert ein Rodungsgesuch und eine gleichwertige Ersatzpflanzung.
Fruchtfolgeflächen	Nicht relevant
Kulturgüterschutz und Ortsbild	Nicht relevant
Erschliessung	Die Erschliessung ist bestehend.

3. Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung

3.1 Projektorganisation

Begleitet wird das Verfahren durch das Büro für Raumplanung, Städtebau und Geoinformation Planteam S, Luzern.

Für die Erarbeitung der Teilzonenrevision wird die folgende Arbeitsgruppe eingesetzt:

Arbeitsgruppe Teilzonenrevision	Name	Funktion
	Bruno Vogel	Gemeindepräsident Alpnach
	Planungskommission	Mitglieder Planungskommission
	Mirco Derrer	Planteam S AG (Projektleitung)
	Naymi Christoffel	Planteam S AG (Projektleitung)
	Patrick Klein	Planteam S AG (Fachmitarbeit)

3.2 Verfahrensschritte nach Baugesetz

Mitwirkung	offen
Kantonale Vorprüfung	offen
Öffentliche Auflage	offen
Beschluss durch die Stimmberechtigten	Am yy.yy.yyyy wurde die Vorlage von den Stimmberechtigten der Gemeinde Alpnach mit y zu y Stimmen angenommen.
Beschluss Regierungsrat	Genehmigung durch den Regierungsrat mit Beschluss vom yy.yy.yyyy.

3.3 Planungsablauf

Termine und Zeiträume	Bisherige Planungsschritte	Datum
	Erarbeitung Teilrevision der Ortsplanung	2025
	ausstehende Arbeitsschritte	Datum
	Beschluss Gemeinderat z. H. öffentlicher Mitwirkung	offen
	Beschluss Gemeinderat z. H. kantonaler Vorprüfung	offen
	Vorprüfung durch Kanton	offen
	Überarbeitung	offen
	Beschluss Gemeinderat z. H. öffentlicher Auflage	offen
	Öffentliche Auflage	offen
	Einspracheverhandlungen	offen
	Beschluss Nutzungsplanung durch Stimmberechtigte	offen
	Einreichung zur Genehmigung durch den Regierungsrat	offen

4. Umsetzung kantonaler Richtplan

Die Bevölkerung von Alpnach ist zwischen 2000 und 2020 von 4'904 auf 6'053 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Das entspricht einem Wachstum von insgesamt 19 %. Im Vergleich zum gesamten Kanton ist in Alpnach in den letzten 30 Jahren ein stärkeres Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung zu verzeichnen.

Gemäss Berechnungen des Kantons wird die Gemeinde Alpnach in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 530 Personen erfahren. Dem gegenüber steht die mobilisierbare Kapazitätsreserve von zusätzlichen 247 Personen in den bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen. Alpnach weist damit einen Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Mischzonen auf.

	Total ha	Überbaut (ha)	Unüberbaut (ha)	Überbauungsgrad (%)
Zentrumszonen	14.86	13.84	1.03	93%
Wohnzonen	35.99	32.48	3.51	90%
Mischzonen	22.65	21.14	1.51	93%
Subtotal	73.50	67.46	6.05	92%
Arbeitszonen	20.94	17.90	3.05	85%
Weitere Bauzonen	42.15	39.64	2.51	94%
Total	136.6	125	11.6	92%

5. Umsetzung kommunale strategische Planungsinstrumente

5.1 Masterplan

Die Strategien und Ziele aus dem Masterplan vom 29. Oktober 2024 werden mit der Teilrevision berücksichtigt.

Strategie 1

Die Gemeinde positioniert sich als attraktive Wohn- und Arbeitsregion zwischen Sarnen und Luzern. Es soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und erwerbsfähigen Einwohner:innen erreicht werden. Mit dem Alpnachersee und Pilatus soll zum touristischen Standortfaktor des Kantons Obwalden beigetragen werden. Neue touristische Angebote sollen nachhaltig gestaltet werden, wobei der internationale Schwerpunkt des Pilatus intensiv genutzt und auf ausgewiesene Räume konzentriert wird.

Strategie 2

Die Gemeinde sorgt für den Erhalt und die Weiterentwicklung der historischen Qualitäten der Gemeinde. In den Ortskernen von Alpnach Dorf, Alpnachstad und Schoried soll eine zurückhaltende bauliche Entwicklung verfolgt werden, um die Identität durch feinkörnige, historische Bauten zu bewahren. Neubauten und Umbauten müssen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und die ortstypischen Bau- und Siedlungstypologien berücksichtigen. Besondere Bedeutung kommt der historischen Strassenachse sowie den prägenden Grünräumen wie Pfarrmatte und Pfisternmattli zu, die behutsam weiterentwickelt werden sollen.

Strategie 3

Es wird ein durchgrüntes Siedlungsgebiet, auch unter der Prämisse der Verdichtung, angestrebt. Die Entwicklung nach innen soll unter Berücksichtigung der baukulturellen Qualitäten erfolgen, mit hochwertigen Frei- und Begegnungsräumen. Durch Grünstrukturen wie Gärten, Bäume und Wiesen soll eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung gefördert und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Zusätzlich wird die Verlagerung von Parkflächen in den Untergrund angestrebt, um wertvolle Grünräume zu sichern und ein ökologisch vernetztes Fuss- und Velowegnetz zu schaffen.

Strategie 4

Das lokal verankerte Gewerbe soll gestärkt werden. Das Gewerbe soll das Dorf beleben, insbesondere entlang der Brünigstrasse, die durch gestalterische und verkehrstechnische Massnahmen als Begegnungsort aufgewertet werden soll. Bestehende Gewerbegebiete sollen effizient genutzt, Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe geschaffen und neue Unternehmen mit qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen angesiedelt werden. Dabei wird eine nachhaltige Bodennutzung mit klaren Vorgaben für Mindestnutzungen angestrebt.

Strategie 5

Die Strategie sieht den Erhalt und die Stärkung der Alleinstellungsmerkmale des Landschaftsraums vor. Wichtige Landschaftselemente wie die

exponierte Talflanke des Pilatus und die Grünzonen zwischen den Ortsteilen sollen bewahrt und naturnah gestaltet werden. Freizeit- und Tourismusanlagen, insbesondere am Pilatus Kulm und Alpnachersee, sollen nach den Prinzipien des sanften Tourismus entwickelt werden. Gleichzeitig sollen Grünzonen als Lebens- und Erholungsraum geschützt und sensibel weiterentwickelt werden.

Strategie 6

Alpnach setzt auf ein nachhaltiges und siedlungsverträgliches Mobilitätssystem. Durch eine umfassende Verkehrskonzeption sollen zentrale Bereiche wie die Brünigstrasse neugestaltet, der Fuss- und Veloverkehr ausgebaut und die Ortsteile besser miteinander verbunden werden. Zusätzlich wird eine Optimierung der öffentlichen Parkieranlagen sowie eine verbesserte Anbindung des öffentlichen Verkehrs angestrebt, um die Mobilität innerhalb der Gemeinde und zu den Naherholungsgebieten zu fördern.

Fokusgebiet 4

In den Gewerbegebieten sollen die bestehenden Innentwicklungspotenziale genutzt werden, bevor weitere Aussenreserveflächen eingezont werden. Um die Anbindung an den Dorfkern zu verbessern, wird eine bessere Fusswegverbindung über das Bahnhofsareal angestrebt. Zudem soll eine neue Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr das Bildungszentrum besser mit dem Bahnhof und dem Dorfkern verknüpfen. Abstell- und Lagerflächen sollen weiterhin für das Baugewerbe verfügbar sein und bei Bedarf auch ausserhalb der Arbeitszonen erhalten bleiben. Im Rahmen der Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements ist eine Anpassung der Gebäudehöhen möglich, sofern dies mit einem ortsverträglichen Erscheinungsbild vereinbar ist.

Fazit

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Gemeinde Alpnach als attraktive Wohn- und Arbeitsregion gestärkt. Durch die Ermöglichung von mehr Wohnnutzung innerhalb des bestehenden Wohn- und Gewerbegebiets kann die Gemeinde auf die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum reagieren.

6. Nachweis über Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des RPG

6.1 Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes

Ziel 1:

a) Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

Die Teilrevision der Ortsplanung folgt dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens.

b) Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.

Die Teilrevision der Ortsplanung richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Gesetzen.

c) Bund, Kantone und Gemeinden achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft wurden mit der Erarbeitung des Masterplans abgeholt. Die konkreten Anliegen der betroffenen Grundeigentümerschaft wurden der Gemeinde im Zuge eines formellen Gesuchs zur Anpassung der geltenden Nutzungsvorschriften mitgeteilt.

Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

a) die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

Es werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Luft, Wasser, Wald und Landschaft sind mit dem vorliegenden Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

Es handelt sich um eine klassische Massnahme der Siedlungsentwicklung nach innen.

b) kompakte Siedlungen zu schaffen.

Es handelt sich um eine klassische Massnahme der Siedlungsentwicklung nach innen. Die vorgesehene Dichte führt zu einer kompakten Siedlung.

b^{bis}) die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft bleiben erhalten.

c) das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.

Mit dem vorliegenden Vorhaben kann eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden. Damit entspricht dieses Vorhaben der Zielsetzung

d) die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

Es handelt sich um eine Anpassung der Vorschriften, daher sind von der Teilzonenplanrevision keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

e) die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Dieser Grundsatz ist für die Teilrevision der Ortsplanung nicht relevant.

6.2 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes

Grundsatz Landschaft a:

Der Landwirtschaft sind genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten.

Es sind keine zusätzlichen Flächen geeigneten Kulturlands betroffen. Es werden flächenmässig keine zusätzlichen Fruchtfolgeflächen beansprucht.

Grundsatz Landschaft b:

Siedlung, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen.

Die Einordnung wird durch die entsprechende Zonierung sichergestellt.

Grundsatz Landschaft c:

See- und Flusssufer sind freizuhalten und der öffentliche Zugang und Begehung zu erleichtern.

Durch die Anpassung der Vorschriften sind keine Gewässer betroffen.

Grundsatz Landschaft d:

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Durch die Anpassung der Vorschriften werden keine naturnahen Landschaftsräume beeinträchtigt.

Grundsatz Landschaft e:

Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.

Durch die Anpassung der Vorschriften werden keine Wälder beeinträchtigt.

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz angemessen erschlossen sein.

Das Vorhaben bringt keine Änderungen an der bestehenden Erschliessung mit sich. Das Gebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets, ist jedoch durch die Grunderbergstrasse gut erreichbar und befindet sich in Gehdistanz zum Bahnhof Alpnach Dorf, wodurch eine angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sichergestellt ist.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche sind zu nutzen.

Durch die Zulassung von Wohnnutzung im bisher ungenutzten Dachgeschoss wird eine bestehende bauliche Struktur effizienter genutzt, ohne zusätzlichen Boden zu beanspruchen. Das Vorhaben leistet damit einen konkreten Beitrag zur Innenverdichtung und zur besseren Nutzung von Flächen innerhalb der Bauzone.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen.

Es handelt sich um eine Wohn- und Gewerbezone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen geschaffen und erhalten werden.

Durch das Vorhaben werden die Fuss- und Radwege nicht beeinträchtigt.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Vorhaben unterstützt eine durchmischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten innerhalb der Bauzone und trägt so zur Stärkung der lokalen Versorgung bei. Die zentrale Lage in Gehdistanz zum Bahnhof und zur Grunderbergstrasse gewährleistet zudem eine gute Erreichbarkeit von Dienstleistungen und Arbeitsplätzen.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Wird mit den entsprechenden Bestimmungen zur Bepflanzung gesichert.

Grundsatz ÖBA a:

Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichgewichte abzubauen.

Dieser Grundsatz ist für die Teilrevision der Ortsplanung nicht relevant.

Grundsatz ÖBA b:

Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

Das Gebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und ist gut an das Fuss- und Strassennetz angeschlossen. Schulen, Freizeitanlagen und öffentliche Einrichtungen in Alpnach sind somit gut erreichbar.

Grundsatz ÖBA c:

Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden werden.

Siehe dazu vorangehende Kapitel.

7. Nachweis über die Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Konzepte und Sachpläne nach Artikel 13 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) stellen die wichtigsten Raumplanungsinstrumente des Bundes dar. Sie ermöglichen ihm, seiner Planungs- und Abstimmungspflicht im Bereich der raumwirksamen Tätigkeiten umfassend nachzukommen und helfen ihm, den immer komplexeren räumlichen Problemstellungen bei der Erfüllung seiner raumwirksamen Aufgaben gerecht zu werden. Der Bund zeigt in den Konzepten und Sachplänen, wie er seine raumwirksamen Aufgaben in einem bestimmten Sach- oder Themenbereich wahrnimmt, welche Ziele er verfolgt und in Berücksichtigung welcher Anforderungen und Vorgaben er zu handeln gedenkt. In enger partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen den Bundesstellen und den Kantonen erarbeitet, unterstützen die Konzepte und Sachpläne die raumplanerischen Bestrebungen der Behörden aller Stufen.

Die nachfolgende Tabelle soll eine Übersicht geben über die im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung relevanten Sachplan(teile) und Konzepte.

Sachplan(teil)	Relevanz / Betroffenheit
Infrastruktur Luftfahrt	Für Vorhaben nicht relevant.
Infrastruktur Strasse	Für Vorhaben nicht relevant.
Schiene	Für Vorhaben nicht relevant.
Schifffahrt	Für Vorhaben nicht relevant.
Übertragungsleitungen	Für Vorhaben nicht relevant.
Geologisches Tiefenlager	Für Vorhaben nicht relevant.
Militär	Für Vorhaben nicht relevant.
Fruchtfolgeflächen	Für Vorhaben nicht relevant.
Asyl	Für Vorhaben nicht relevant.
Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	Für Vorhaben nicht relevant.
Landschaftskonzept Schweiz	Siehe Kap. 7.1
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene	Für Vorhaben nicht relevant.
Konzept Windenergie	Für Vorhaben nicht relevant.

Tabelle 1: Übersicht über die für die Ortsplanung relevanten Sachplan(teile) und Konzepte.

7.1 Landschaftskonzept Schweiz (LKS)

Das LKS als Konzept nach Art. 13 RPG ist das wichtigste Raumplanungsinstrument für eine kohärente Landschaftspolitik des Bundes. Die «Sachziele Raumplanung» konkretisieren die Ziele der Landschaftspolitik sowie des Natur- und Heimatschutzes für die Raumplanung und dabei insbesondere für die Siedlungsentwicklung. Bezüglich der Landschaftsqualitäten kommt der Raumplanung eine wichtige Rolle zu. Raumplanerische Prozesse tragen zur Stärkung des regionalen Landschaftscharakters und dabei auch zu einer hohen Baukultur bei. In der Teilrevision der Ortsplanung wurden die Sachziele des LKS berücksichtigt.

8. Nachweis über die Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts

8.1 Bundesinventare

Besonders wertvolle Objekte von nationaler Bedeutung sind in den Bundesinventaren verzeichnet, deren rechtliche Grundlage das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) darstellt. Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung sind die relevanten Bundesinventare zu berücksichtigen.

8.1.1 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege sind Wege erfasst, welche historische Substanz aufweisen. In der Gemeinde Alpnach befinden sich mehrere historische Strecken mit Substanz, wobei davon zwei Abschnitte als «historischer Verlauf mit viel Substanz» klassifiziert sind. Als Teil des Bundesinventar sind die historischen Verkehrswege geschützt und werden folglich in der vorliegenden Teilrevision berücksichtigt.

Direkt betroffen von den Planungsvorhaben im Rahmen der Teilrevision sind Teile der historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung. Den historischen Verkehrswegen wurde während der Teilrevision der Ortsplanung ausreichend Rechnung getragen.

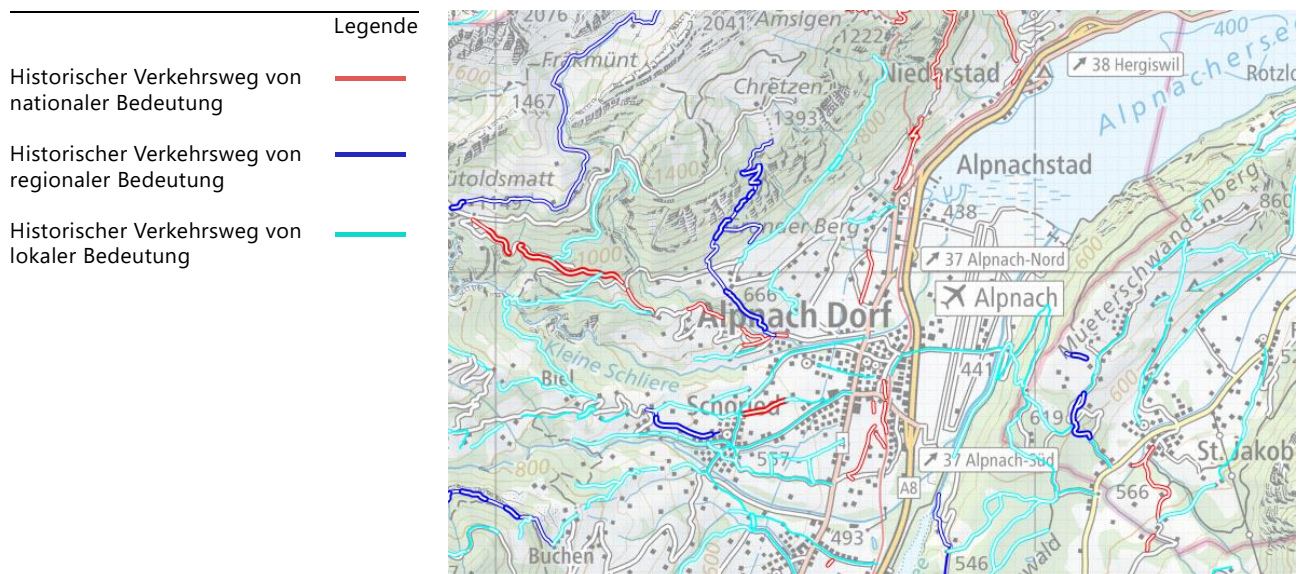


Abbildung 3: Historische Verkehrswege in der Gemeinde Alpnach | Quelle: ARE


8.1.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Ortsbildinventar, in welchem insbesondere Baugruppen inventarisiert und beschrieben sind, ausserdem auch Umgebungszonen und -richtungen. Die Gemeinde Alpnach ist im Bundesinventar ISOS weder als Ortsbild von regionaler noch nationaler Bedeutung eingetragen. Die Gemeinde Alpnach verfügt über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Dieses wurde im Rahmen der Erstinventarisierung anhand der ISOS-Methode aufgenommen, ist aber nicht Teil des Bundesinventars und wurde seither nicht mehr aktualisiert. Die Wohn- und Gewerbezone «Grund» ist nicht Teil eines Erhaltungsziels.

8.1.3 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) sind die wertvollsten Landschaften der Schweiz aufgeführt. Dabei will das Inventar die landschaftliche Vielfalt der Schweiz erhalten und dafür sorgen, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Die grosse, räumlich sichtbare Vielfalt der natürlichen und kulturellen Landschaftswerte der Schweiz wird dokumentiert und illustriert.

Die Gemeinde Alpnach liegt den BLN-Gebieten Pilatus (BLN- Objekt 1605), Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi (BLN-Objekt 1606) sowie Flyschlandschaft Hagleren-Glaubenberg- Schlieren (BLN-Objekt 1608).

Legende
BLN-Gebiete 

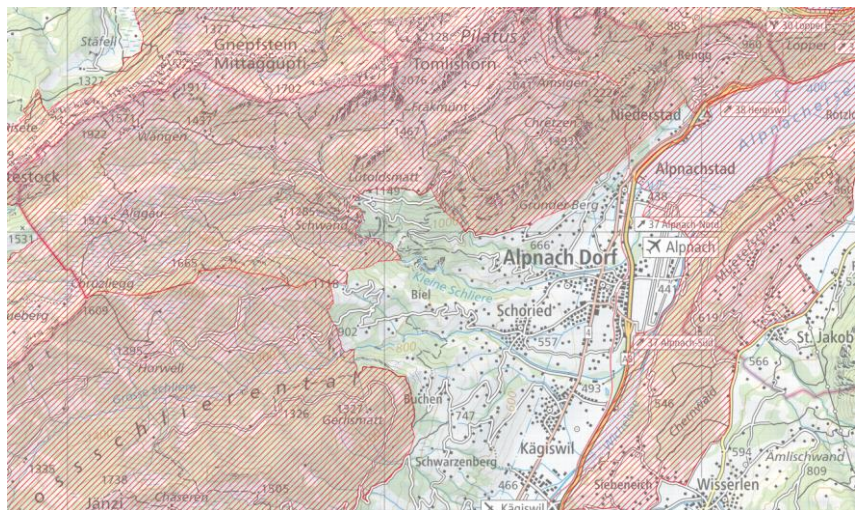


Abbildung 4: BLN-Gebiete in der Gemeinde Alpnach (Quelle: ARE)

Für die Gebiete gelten gemäss Objektblätter des Inventars folgende Schutzziele:

BLN-Gebiet Pilatus

- *Die Silhouette des Bergkamms und die landschaftsprägenden Geländeformen erhalten.*
- *Den urtümlichen, teils wilden Charakter der wenig erschlossenen Gebiete erhalten.*
- *Den Formenschatz des Oberflächen- und des Tiefenkarsts erhalten.*
- *Die Trocken- und Feuchtlebensräume, insbesondere die Moorbiotope, in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen und endemischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.*
- *Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten und die Dynamik der Gewässer zulassen.*
- *Die Wälder, insbesondere die seltenen Waldgesellschaften, in ihrer Vielfalt und Qualität erhalten.*
- *Die totholzreichen, wenig bewirtschafteten Wälder an der Südflanke des Loppers in naturnahem Zustand erhalten.*
- *Den strukturreichen und störungsarmen Lebensraum für charakteristische und gefährdete Pflanzen- und Tierarten, insbesondere für die Raufusshühner, erhalten.*
- *Die standortangepasste alp- und landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.*
- *Die standorttypischen Strukturelemente der Landschaft erhalten, insbesondere Einzelbäume, Hecken, Wasserläufe, Feldgehölze und Steingruppen.*
- *Die landschaftsprägenden und historisch bedeutenden Bauten und Anlagen in ihrer Substanz und mit ihrem Umfeld erhalten.*
- *Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.*

BLN-Gebiet Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi

- *Die Silhouetten der Berge und Hügelzüge um den See erhalten und das Relief der Gebirgslandschaft ungestört erhalten.*
- *Die vielfältige Seen- und Berglandschaft in ihrer Authentizität erhalten.*
- *Das in weiten Teilen ungestörte Zusammenspiel zwischen offener Seefläche, sanften Ufergebieten und schroffen Felswänden erhalten.*
- *Die Geotope und typischen Fels- und Geländeformen erhalten.*
- *Das Mosaik aus gestalteten und genutzten Landschaften und natürlichen Lebensräumen erhalten.*
- *Die Feucht- und Trockenlebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.*
- *Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.*
- *Die natürlichen Seeufer, die Flachwasserzonen und die Unterwasserwiesen mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.*
- *Die Wälder, insbesondere die seltenen Waldgesellschaften, in ihrer Vielfalt und Qualität sowie mit den charakteristischen Arten erhalten.*
- *Die ökologische Vernetzung der Lebensräume erhalten.*
- *Die standortangepasste land- und alpwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.*
- *Die standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Alpgebäude, Hecken, Einzelbäume, Obstgärten und Trockensteinmauern erhalten.*
- *Die wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld erhalten.*
- *Die kulturhistorisch wertvollen touristischen Ensembles, Bauten und Anlagen mit ihrem Umfeld erhalten.*

BLN-Gebiet Flyschlandschaft Hagleren-
Glaubenberg- Schlieren

- *Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.*
- *Das grosse, weite Flyschgebiet als Moorlandschaft mit seinen Moorbiotopen erhalten.*
- *Die landschaftsprägenden Reliefformen und geomorphologischen Elemente erhalten.*
- *Die Dynamik der Wildbäche und der gravitativen Prozesse zulassen.*
- *Die vielfältige, reich strukturierte Wald- und Moorlandschaft mit ihrer Ruhe, Unberührtheit und Abgeschlossenheit erhalten.*
- *Die Feuchtbiootope in ihrer Qualität und ökologischen Funktion sowie mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.*
- *Das Mosaik aus Wald und Offenland, insbesondere als Lebensraum für die Raufusshühner, erhalten.*
- *Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.*
- *Die Wälder, insbesondere die seltenen Moorwälder, in ihrer Qualität erhalten.*
- *Die Vernetzung der Lebensräume erhalten.*
- *Die standortangepasste alp- und landwirtschaftliche Nutzung erhalten.*
- *Die standorttypischen Strukturelemente der Landschaft erhalten, insbesondere die Streuwiesen.*

Diese Landschaften von nationaler Bedeutung verdienen «in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung» (Art.6 NHG). Die Planungsvorhaben im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung keinen unmittelbaren Einfluss auf das BLN.

8.1.4 Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung

Moorlandschaften und Moore von besonderer Schönheit und gesamtschweizerischer Bedeutung sind heute auf Verfassungsebene geschützt. Es darf darin weder gebaut noch dürfen Bodenveränderungen vorgenommen werden. Ausgenommen sind Einrichtungen, die dem Schutz oder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Moore und Moorlandschaften dienen. In der Gemeinde Alpnach befindet sich das Objekt 15 Glaubenberg. Zum Schutz erliess der Regierungsrat des Kantons Obwalden das Reglement zum Schutz und zur Nutzung der Moorlandschaft Glaubenberg, Gemeinden Alpnach, Sarnen und Giswil. Die Planungsvorhaben im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung haben keinen unmittelbaren Einfluss auf die Moorlandschaft.

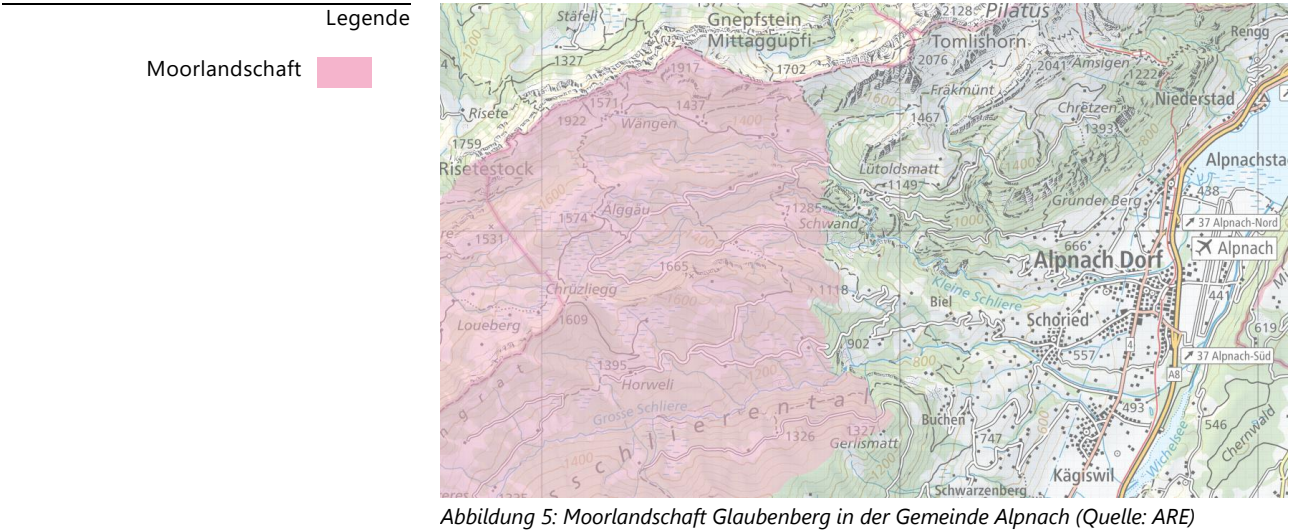


Abbildung 5: Moorlandschaft Glaubenberg in der Gemeinde Alpnach (Quelle: ARE)

8.1.5 Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Fast alle der in der Schweiz vorkommenden Amphibienarten stehen auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten. Die Fläche der Feuchtgebiete als Lebensraum der Amphibien ist stark geschrumpft. Deshalb stehen die noch bestehenden Flächen unter Schutz. Die Gemeinde Alpnach verfügt über drei Objekte von nationaler Bedeutung: Die Bereiche A und B des Objekts OW1 Schlierenrüti, Reservat Sarna, das Wanderobjekt OW8 «Steinbruch Guber» sowie das Wanderobjekt OW9 «Kiesgrube Zelgenwald». Die Planungsvorhaben im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung haben keinen unmittelbaren Einfluss auf die Objekte.

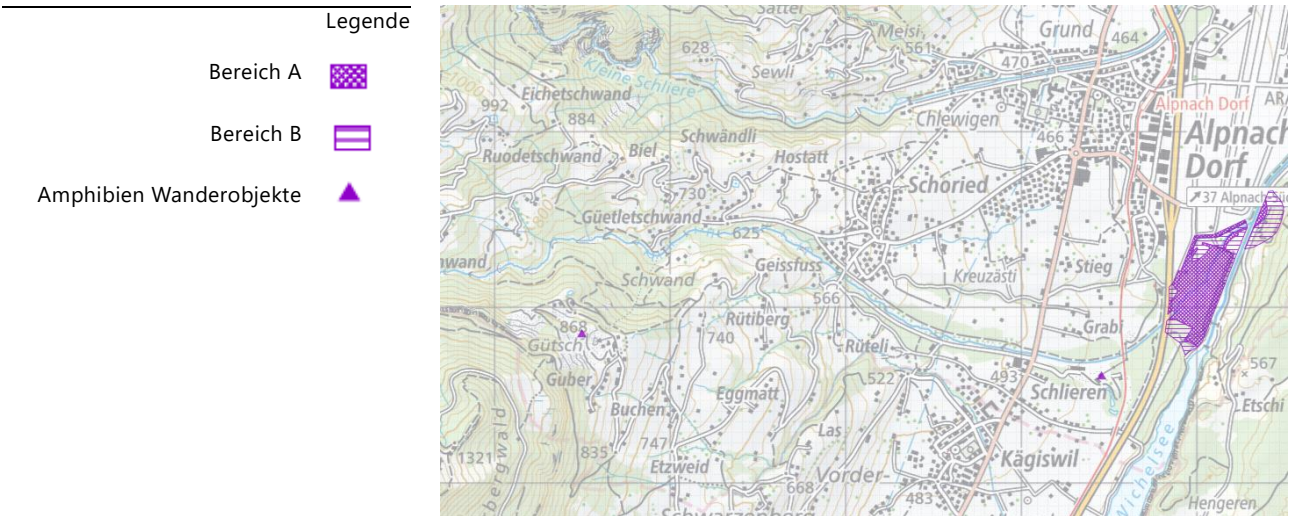


Abbildung 6: Nationale Amphibienlaichgebiete in der Gemeinde Alpnach (Quelle: ARE)

Die Einhaltung des Raumplanungsrechts, der Umweltschutzgesetze und des Waldgesetzes sind bereits in anderen Kapiteln dieses Planungsberichts abgehandelt.

Das übrige Bundesrecht wird teilweise auch in den kantonalen Gesetzen und Verordnungen weiter geregelt. Die Berücksichtigung der entsprechenden Gesetze wird in anderen Kapiteln des vorliegenden Planungsberichts abgehandelt.