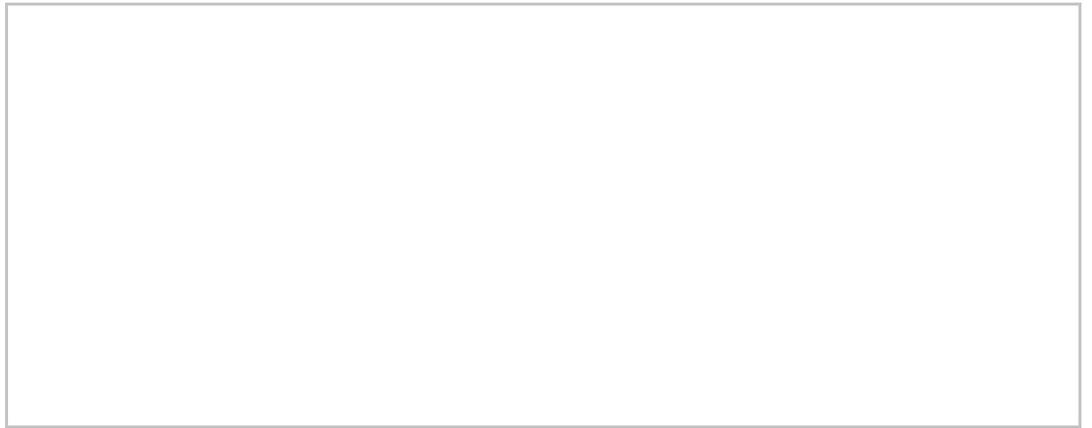


# Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost



Gemeinde Alpnach

Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost

Erläuterung zur vierten öffentlichen Auflage

22. November 2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Unterlagen für die vierte öffentliche Auflage	4
3.	Verfahren	5
4.	Die Änderungen im Detail	7
4.1	Plan 1:500	7
4.2	Besondere Bauvorschriften	7
4.3	Orientierende Inhalte	8

# 1. Ausgangslage

Zweck	<p>Der Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost hat zum Zweck, dass die Erschliessung aller Grundstücke im Perimeter sichergestellt ist und eine zweckmässige Überbauung möglich ist, in denen die verschiedenen Grundeigentümerschaften individuell entwickeln können. Zudem wird entlang der Alten Landstrasse zur Sicherung der historischen Gebäudestellungen eine Baulinie erstellt.</p>
Übernahme durch Gemeinde	<p>Quartierpläne sind im Grundsatz ein Instrument der privaten Grundeigentümerschaften. Die Verordnung zum Baugesetz des Kantons Obwaldens sieht allerdings in Art. 11 Abs. 1 vor, dass die Quartierpläne auf Gesuch der Mehrheit der Grundeigentümerschaften, denen die Mehrheit des in den Quartierplan einzubeziehenden Bodens gehört, auch vom Einwohnergemeinderat aufgestellt werden können.</p> <p>Im Falle des Quartierplans mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost ist dieser Antrag eingereicht worden, womit der Einwohnergemeinderat an seiner Sitzung vom 28. Januar 2019 die Übernahme beschlossen hatte.</p>
Bisheriger Prozess	<p>Der Quartierplan mit Teilinhalt wird zum vierten Mal in die öffentliche Auflage gelangen.</p> <p>Es fanden bisher folgende öffentliche Auflagen statt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Erste öffentliche Auflage vom 18. Februar 2019 bis 10. März 2019 Gesamtes Dossier mit allen Inhalten</li><li>■ Zweite öffentliche Auflage vom 4. Oktober 2019 bis 24. Oktober 2019 Geänderte Inhalte gegenüber der Version aus der ersten Auflage</li><li>■ Dritte öffentliche Auflage vom 13. Januar 2023 bis 2 Februar 2023 Gesamtes Dossier mit allen Inhalten</li></ul> <p>Zwischen der zweiten und dritten öffentlichen Auflage wurde der Quartierplan zwischenzeitlich durch den Einwohnergemeinderat bewilligt. Daraufhin wurde beim Regierungsrat eine Beschwerde eingereicht, welche gutgeheissen wurde. Aufgrund dieser Beschwerde wurde die oben aufgeführte dritte öffentliche Auflage notwendig.</p>
Einsprachen zur dritten Auflage	<p>Zu den zur dritten öffentlichen Auflage eingereichten Einsprachen wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Diejenigen Einsprachen, welche nicht zurückgezogen wurden, sind nach wie vor gültig.</p>

## 2. Unterlagen für die vierte öffentliche Auflage

---

### Rahmenbedingungen

Für die vierte öffentliche Auflage sind nur diejenigen Inhalte verbindlich, welche gegenüber der Version des Quartierplans mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost von der dritten öffentlichen Auflage geändert haben.

Dieses Vorgehen stützt sich auf Art. 13 Abs 2 der Verordnung zum Baugesetz des Kantons OW:

*Führen Einsprachen zu Änderungen des Quartierplanes, so sind die Änderungen den Berührten vor der Beschlussfassung über den Quartierplan unter Einräumung einer neuen Einsprachefrist von 20 Tagen zur Kenntnis zu bringen. Bei geringfügigen Änderungen genügt eine Orientierung der von der Änderung Berührten*

Aufgrund der dritten öffentlichen Auflage wurden Änderungen am Plan 1:500 sowie an den besonderen Bauvorschriften vorgenommen. Diese beiden Instrumente sind grundsätzlich grundeigentümergebunden.

Infolge dieser Änderungen wurden auch am orientierenden Planungsbericht entsprechende Anpassungen in der Beschreibung vorgenommen. Auch wurden weitere orientierende Elemente und Pläne leicht angepasst.

---

### Verbindliche Inhalte der 4. Auflage

Für die vierte öffentliche Auflage verbindlich sind die folgenden Unterlagen:

- **Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Besondere Bauvorschriften (verbindlich: Änderungen in blauer Farbe) vom 27.09.2024 (nur die Inhalte in blauer Farbe sind Bestandteil der öffentlichen Auflage)**  
Für die vierte öffentliche Auflage verbindlich sind nur die blauen Inhalte des Dokumentes. Diese Inhalte zeigen die Änderungen auf, welche zwischen der dritten und vierten öffentlichen Auflage vorgenommen wurden. Alle Inhalte in schwarzer Schrift waren bereits in der dritten Auflage vorhanden. Damit die Änderungen im gesamten Kontext sichtbar sind, wurde diese Darstellungsform gewählt.
- **Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Änderungsplan (verbindlich), vom 27.09.2024**

Zwischen der dritten und vierten öffentlichen Auflage wurden zwei Änderungen am Plan 1:500 vorgenommen. Alle anderen Inhalte wurden nicht geändert. Die vorgenommenen Änderungen sind separat in einem Änderungsplan aufgeführt. Dieser Änderungsplan gelangt nun in die öffentliche Auflage, denn er zeigt alle Änderungen zwischen der dritten und vierten öffentlichen Auflage. Der Bebauungs- und Nutzungsplan 1:500, welcher am Ende das grundeigentümergebundene Instrument darstellt, ist für diese vierte öffentliche Auflage dem Änderungsplan orientierend beigelegt. Einspracheberechtigt sind nur die Inhalte des Änderungsplans.

### 3. Verfahren

---

Verfahrensschritt

Gestützt auf Art. 18 und ff des Baugesetzes und Art. 11 und ff der Verordnung zum Baugesetz sowie Art. 44 und ff des Bau- und Zonenreglements hat die Planteam S AG, Inseliquai 10, Luzern im Auftrag des Bauamts Alpnach den überarbeiteten Quartierplan Allmend Ost, Alpnach Dorf, zur Planaufgabe eingereicht.

---

Unterlagen Quartierplan mit Teilinhalt

Für die Auflage verbindlich (einspracheberechtigt):

- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Besondere Bauvorschriften (verbindlich: Änderungen in blauer Farbe) vom 27.09.2024 (nur die Inhalte in blauer Farbe sind Bestandteil der öffentlichen Auflage)
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Änderungsplan (verbindlich), vom 27.09.2024

Für die Auflage orientierend:

- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Bebauungs- und Nutzungsplan vom 10.01.2024
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Besondere Bauvorschriften vom 10.01.2024
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Ver- / Entsorgung (orientierend), vom 20.12.2018
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Bebauungsstudie und Freiraumplan (orientierend), vom 20.12.2018
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Parkierung (orientierend), vom 20.12.2018
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Feuerwehr (orientierend), vom 20.12.2018
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Planungsbericht (orientierend), vom 27.09.2024
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Planungsbericht, Änderungen gegenüber der Planaufgabe vom 13.01.2023 bis 02.02.2023, vom 27.09.2024
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Übersicht Mitwirkung (orientierend), vom 06.02.2018
- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Verkehrsanalyse: Nachweis Fahrtenaufkommen (orientierend), vom 24.10.2018

- Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Erläuterung zur vierten öffentlichen Auflage, vom 20. November 2024

---

Öffentliche Auflage

Der Einwohnergemeinderat Alpnach gibt die Änderungen zum Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost, Alpnach Dorf über die Parzellen Nrn. 265 und 1423, Dorf, 300 und 1100, Chilchmattli, 302 und 1606, Chilenmattli, 264, 1283, 1284 und 3218, Alpnach, 1285, Allmend, 1498 und 2316, Mätteli, GB Alpnach für die Durchführung der öffentlichen Auflage frei.

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und Art. 12 Abs. 1 der Verordnung zum Baugesetz werden die Unterlagen über die Änderungen des Quartierplans Dorfzentrum Ost vom 25.11.2024 bis 14.12.2024 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt.

In der 4. öffentlichen Planaufgabe können nur gegen die als verbindlich dargestellten Inhalte, also die Änderungen, Einsprache erhoben werden.

---

Einsprachen

Gestützt auf Art. 12 Abs. 2 der Verordnung zum Baugesetz konnte gegen die Änderungen zum Quartierplan Dorfzentrum Ost bis zum 14.12.2024 (Datum des Poststempels) schriftlich und begründet beim Einwohnergemeinderat Alpnach, Einsprache erhoben werden.

Insbesondere im Planungsbericht

## 4. Die Änderungen im Detail

### 4.1 Änderungsplan 1:500

Der Änderungsplan führt diejenigen Elemente auf, welche aufgrund von Anpassungen nach der dritten öffentlichen Auflage gemacht wurden.

Es handelt sich um die Verbreiterung der Arealerschliessungsbereiche a und b sowie die Reduktion des Arealerschliessungsbereich c.

Die Verbreiterung des Bereiches a führt dazu, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mehr Flexibilität für die Lage der Arealerschliessung gegeben ist. Die Verbreiterung des Bereiches b wurde gemacht, damit die Einfahrt ins Areal und in eine allfällige Einstellhalle geometrisch realisierbar ist. In diesem Zuge musste der Bereich c entsprechend reduziert werden.

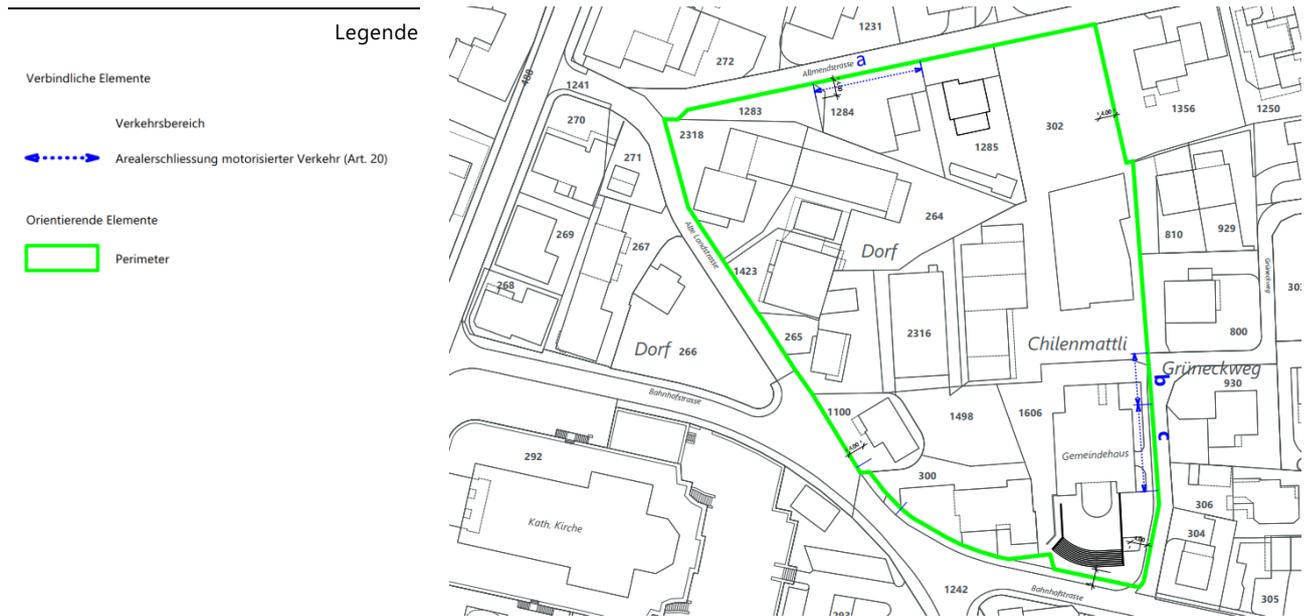


Abbildung 1: Änderungsplan

## 4.2 Besondere Bauvorschriften

Die besonderen Bauvorschriften wurden an diversen Stellen angepasst. Die Anpassungen finden sich im entsprechenden Dokument und sind mit blauer Farbe hervorgehoben.

Die wesentlichen Änderungen sind nachfolgend aufgeführt

- Präzisierung, wo die Baulinie gilt und wo die Abstände an der Zonen-grenze respektive ein Strassenabstand (Art. 5 bBV)
- Verzicht auf den Umgebungsschutz als separate Aufführung, da, wo notwendig, die Ortsbildschutzzone übergeordnet ohnehin gilt.
- Verzicht auf Perimeter mit erhöhten Anforderungen: Es gilt die Orts-bildschutzzone, dort wo sie festgelegt ist. Eine zusätzliche Bestim-mung ist nicht notwendig, wodurch allfällige Widersprüche verhin-dert werden.
- Präzisierungen aufgrund des Verzichts des Perimeters mit erhöhten Anforderungen.
- Anpassungen der Zufahrtspriorisierung für die Parzelle Nr. 1285
- Weitere, redaktionelle Anpassungen

## 4.3 Orientierende Inhalte

Alle weiteren Unterlagen, darunter auch die besonderen Bauvorschriften als Ganzes und der Bebauungs- und Nutzungsplan, die beide den grund-eigentümergehörigen Teil des Quartierplans mit Teilinhalt Dorfzent-rum Ost abbilden. Die für diese vierte öffentliche Auflage orientierend beigelegten Unterlagen dienen der Lesbarkeit der Anpassungen.