

Gemeinde Kerns

Teilzonenplan Obere Frutt

Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die kantonale Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren

14. November 2008

Beilage:

- Entwicklungskonzept und Zonenplanrevision Melchsee-Frutt. Planungsgemeinschaft Martin Ming / Peter Stampfli. 22. Juli 2008

Auftrag Teilzonenplan Obere Frutt
Auftraggeberin Gemeinde Kerns
Auftragnehmer Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach-Station
Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45
sempach@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999
Projektleitung Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Mitarbeit David Stettler, dipl. Geograf
Referenz ker_tzp frutt_VP_081113.doc

Planteam

Inhalt

1	Ausgangslage / Projekt	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Lage	1
1.3	Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt	2
2	Planungsablauf	4
2.1	Dringlichkeit	4
2.2	Vorprüfung	4
2.3	Weiterer Planungsablauf	4
3	Einzonung Obere Frutt	5
3.1	Einzonung in die dreigeschossige Ferienhauszone F3	5
3.2	Verzicht auf Erweiterung der Quartierplanpflicht	5
3.3	Erschliessung und Parkierung	5
3.4	Lärmempfindlichkeit	5
3.5	Gefahren / Wald / Hecke	5
3.6	Schutzgebiet Schratzenkarst / kantonales Geotop	6
3.7	Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild	6
3.8	Flächenbedarf	6
4	Auszonung Engelsburg	8
5	Anpassung der Ortsplanung	9
5.1	Notwendige Zonenplananpassungen	9
6	Bezug zu den übergeordneten Planungen	11
6.1	Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	11
6.2	Ziele Gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	11
6.3	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	13
6.4	Planungsgrundsatz gemäss Art. 15 RPG Bauzonen	15
6.5	Richtplan Kanton Obwalden	15
6.6	Masterplan der Gemeinde Kerns	15

1 Ausgangslage / Projekt

1.1 Ausgangslage

In Melchsee-Frutt wird derzeit das neue Hotel Frutt Lodge+Spa erstellt. Die Inbetriebnahme des Hotels ist auf die Wintersaison 2010/11 geplant. Zudem ist mittelfristig die Wiedereröffnung eines Hotels an Stelle der Ruine des Hotels Reinhard geplant. Für die Mitarbeiter dieser Hotels fehlen die notwendigen Unterkünfte. Geeignetes eingezontes Bauland für den Bau von Personalhäusern für die Angestellten ist nicht vorhanden.

Für den Bau der dringend benötigten Personalhäuser wird das nötige Bauland eingezont.

Falls danach noch Reserven bestehen, könnten diese für einen beschränkten Ausbau des Angebots an Ferienwohnungen verwendet werden.

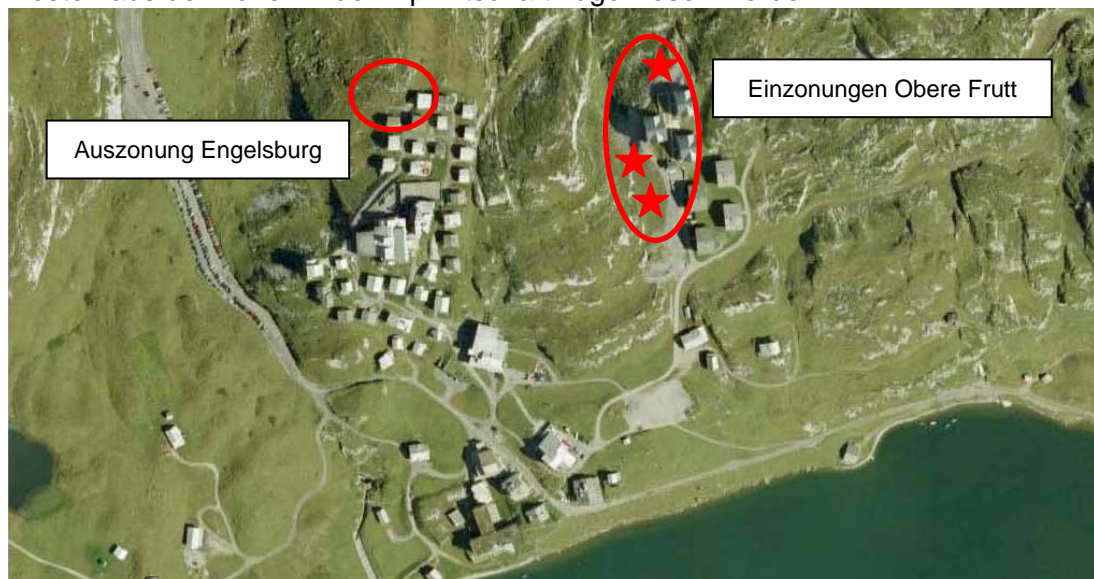
Im Rahmen dieses Teilzonenplans soll nebst den Einzonungen auch ein Grundstück weniger geeignetes Bauland in die Alpwirtschaftszone ausgezont werden.

1.2 Lage

Im Gebiet „Obere Frutt“ sind zwei Ergänzungen der bestehenden Ferienhauszone für den Bau von insgesamt drei Gebäuden vorgesehen:

Die Bebauung „Obere Frutt“ besteht heute aus sieben Mehrfamilienhäusern und soll mit drei Personalhäusern mit Personalwohnungen und allenfalls einigen Ferienwohnungen ergänzt werden. Ein einzelnes Personalhaus schliesst die bestehende Bebauung in der dreigeschossigen Sport- und Freizeitzone F3 nördlich ab, zwei weitere Gebäude sind im südwestlichen Bereich der bestehenden Bebauung geplant (vgl. Sterne auf untenstehendem Luftbild).

Im Bereich Engelsburg, Bereich Glogghuis, soll das äusserste Grundstück im Nordwesten aus der Zone F2 der Alpwirtschaft zugewiesen werden.



1.3 Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt

Die Alpengenossenschaft Kerns a. d. st. Brücke und die Koorporation Kerns haben zu den beschriebenen Vorhaben bereits ein Entwicklungskonzept¹ mit einem Vorschlag zu diversen Zonenplananpassungen erarbeiten lassen.

Das Konzept sieht eine Reihe von Zonenplananpassungen mit unterschiedlicher Dringlichkeit vor. Da die Bereitstellung von Personalwohnungen höchste Dringlichkeit hat, sind nur die Zonenplananpassungen in diesem Zusammenhang und eine kleine unbestrittene Auszonung Gegenstand des vorliegenden Teilzonenplans.

Die im Konzept dargelegte Entwicklung des Gebietes Melchsee-Frutt mit neuer Bahn und Erweiterung des touristischen Angebotes und des Sportcamps auf Stöckalp liegt grundsätzlich in hohem Interesse der Gemeinde. Die Gemeinde unterstützt die rasche und qualitätsvolle Abwicklung der notwendigen Zonenanpassungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Die Umzonungen werden aber etappiert angegangen.

Aus heutiger Sicht erfolgt die rechtliche Sicherung der vorgesehenen Entwicklung in 4 Schritten:

- **Schritt 1: Sofortmassnahme Umzonung Personalwohnungen** (vorliegende Umzonung): Die Umzonung für die 3 Wohnhäuser wird rasch vorbereitet, so dass das Geschäft an der Gemeindeversammlung vom 12. Mai 2009 behandelt werden kann.
- **Schritt 2: Umzonungen für Sportcamp und Bahninfrastruktur:** Stand momentan: Abklären der rechtlichen Voraussetzungen (UVP-Pflicht, weiterer Rahmenbedingungen); gestützt darauf Ausarbeiten notwendige Umzonungen
- **Schritt 3: Klären der grundsätzlichen Fragen zur touristischen Entwicklung Melchsee-Frutt** gestützt auf die kantonale Studie zu den touristischen Schwerpunktgebieten (in Bearbeitung). Wichtige und gute Grundlage dazu: bestehendes Entwicklungskonzept der Korporation. Start eines gemeinsamen Wettbewerbsverfahrens von Korporation, Gemeinde und Kanton zur Entwicklung Zweitwohnungen und weiterer Infrastruktur auf der Frutt
- **Schritt 4: Projektbezogene Umzonungen** gestützt auf Wettbewerbsverfahren und allenfalls Quartierplanentwürfe für die Entwicklungsgebiete „Zweitwohnung“ und für das Hallenprojekt.

Die bereits in der F3 liegenden und unüberbauten Flächen östlich der Überbauung Obere Frutt sollen gemäss den Absichten der Koorporation aus Gründen des Landschaftsbildes nicht mit dreigeschossigen Bauten überbaut werden. In gegenseitiger

¹ Entwicklungskonzept und Zonenplanrevision Melchsee-Frutt. Planungsgemeinschaft Martin Ming / Peter Stampfli.
22. Juli 2008; im Anhang

Absprache mit der Gemeinde verzichtet die Korporation auf eine Überbauung des Gebietes, bis die Abklärungen gemäss Schritt 3 und 4 vorliegen.

Der vorliegende Bericht nach Art. 47 zum Teilzonenplan Obere Frutt lehnt sich an die Aussagen des Entwicklungskonzepts an. Details zu den Planungen sind dem Konzept zu entnehmen. Der vorliegende Bericht beschränkt sich auf die wesentlichen raumplanerischen Fragestellungen.

2 Planungsablauf

2.1 Dringlichkeit

In Melchsee-Frutt besteht für den zukünftigen Bedarf ein Mangel an Personalwohnungen. Grosse, zusammenhängende und geeignete Baulandreserven für den Bau von Mehrfamilienhäusern fehlen. Mit der Inbetriebnahme des Hotels Lodge+Spa in zwei Jahren muss für die Angestellten zwingend ein Personalhaus vorhanden sein. Die Witterungsbedingungen im Winter und die Arbeitszeiten bedingen Unterkünfte auf der Frutt.

Damit die benötigten Personalwohnungen im Herbst 2010 bereit stehen, muss mit dem Bau zwingend im Frühling 2009 begonnen werden können. In der Hochgebirgslage der Melchsee-Frutt müssen die Bauarbeiten in den Wintermonaten eingestellt werden, so dass der Bau in zwei Phasen während zwei Jahren stattfinden muss.

Die vorgezogene Einzonung in der Oberen Frutt schafft die Voraussetzungen, dass die benötigten Personalwohnungen rasch realisiert werden.

2.2 Vorprüfung

Der Planungsbericht und die weiteren Unterlagen zum Teilzonenplan Obere Frutt werden dem Kanton Mitte November 2008 zur Vorprüfung eingereicht. Um den notwendigen Termin für die Genehmigung an der Gemeindeversammlung vom 12. Mai 2009 einhalten zu können, wäre ein Abschluss der kantonalen Vorprüfung per Ende Dezember 2008 wünschenswert.

2.3 Weiterer Planungsablauf

Ziel ist es, die Einzonung an der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Mai 2009 zu beschliessen. Dies ergibt folgenden Zeitplan:

Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	November / Dezember 2008
Festsetzungsverfahren (ohne Option 2. Auflage)	
Überarbeitung Planungsbericht	Anfang Januar 2009
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Mitte Januar bis Mitte Februar 2009
Allfällige Einspracheverhandlungen	Februar bis Mitte März 2009
Beschluss Einwohnergemeindeversammlung	12. Mai 2009
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

3 Einzoning Obere Frutt

3.1 Einzoning in die dreigeschossige Ferienhauszone F3

Ein Teil der Parzelle Nr. 1313 wird von der Alpwirtschaftszone in die 3-geschossige Ferienhauszone F3 einzont. Die Gesamtfläche der Einzoning beträgt 4'663 m².

3.2 Verzicht auf Erweiterung der Quartierplanpflicht

Ein Teil der Ferienhausbauten in der Oberen Frutt wurden im Rahmen eines Quartierplanes erstellt. Die vorgesehene Einzoning ergänzt diese Bebauung mit drei klar definierten Bauplätzen. Im Rahmen dieser Einzoning wird auf die Erweiterung der Quartierplanpflicht auf die drei Bauplätze verzichtet. Wesentliche Frage, die in einem Quartierplan geregelt werden, sind die Einpassung ins Landschaftsbild und die Einordnung in die Quartierstruktur. Die Quartierstruktur wird mit der Einzoning und der Topografie bereits vorgegeben. Die wichtige Frage der Einpassung ins Landschaftsbild wird im Rahmen der Baubewilligung gemeinsam zwischen Bauherrschaft, Gemeinde und Kanton geklärt (vgl. Kap. 3.7).

Ob die Quartierplanpflicht auch weiterhin aufrecht erhalten werden soll, wird in den Planungsschritten 3 und 4 zu klären sein (vgl. Kap. 1.3).

3.3 Erschliessung und Parkierung

Die drei geplanten Mehrfamilienhäuser nördlich und westlich der heutigen Zone F3 sind bereits vollständig erschlossen. Das nördlichste Gebäude kommt teilweise auf eine abgesenkte, 30 Plätze umfassende Tiefgarage zu liegen. Die Parkplätze werden in der bestehenden, allenfalls erweiterten Tiefgarage realisiert.

3.4 Lärmempfindlichkeit

Für die Einzoning in die Zone F3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Als massgebender Grenzwert für die Neueinzoning gilt der Planungswert. Aufgrund der geringen Vorbelastung kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Der Nachweis erfolgt darum im Rahmen der Baubewilligung.

3.5 Gefahren / Wald / Hecke

Das einzuzonende Gebiet des Teilzonenplans Obere Frutt liegt gemäss Gefahrenkarte nicht in gefährdetem Gebiet. Es werden weder Wald noch Hecke tangiert.

3.6 Schutzgebiet Schrattenkarst / kantonales Geotop

Das Siedlungsgebiet von Melchsee-Frutt liegt innerhalb eines im kantonalen Richtplan bezeichneten Geotops (Schutzgebiet Schrattenkarst). Gemäss Beschluss-Nr. 420 des Regierungsrates vom 1. März 2005 wurde auf die Errichtung einer Planungszone verzichtet und das Bau- und Raumentwicklungsdepartement wurde beauftragt, mit der Ausarbeitung des Schutz- und Nutzungsplanes umgehend zu beginnen.

Die einzuzonende Fläche liegt im Westen innerhalb des Siedlungsgebiets und schliesst das Siedlungsgebiet im Norden optisch ab. Die Einzonung steht deshalb nicht im Widerspruch zu den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes.

Die bautechnischen Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Karstgebiet (Geologie, Untergrund) sind im Rahmen der Baubewilligung zu klären. Eine Besprechung zwischen der Gemeinde und dem Karstspezialisten, Herrn Trüssel, ergab, dass dem Vorhaben in Bezug auf das Karstgebiet keine grundsätzlichen Vorbehalte entgegenstehen.

3.7 Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild

Die Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Für das exponiert stehende Personalhaus am nördlichen Rand der Ferienhauszone F3 erarbeitet die Kooperation Varianten, die gemeinsam von Kanton und Gemeinde bezüglich der gestalterischen Qualität und der Vereinbarkeit mit dem angrenzenden Quartierplan beurteilt werden.

Die bestehende Quartierplanpflicht im Bereich Obere Frutt wird beibehalten. Sie wird aber nicht auf die Neueinzonungen ausgedehnt, da die gestalterische Qualität im Rahmen der Baubewilligung beurteilt wird. Eine Anpassung und Ausdehnung des Quartierplans auf den östlichen, heute in der F3 liegenden Bereich, wird in einer späteren Entwicklungsphase der Oberen Frutt diskutiert werden.

3.8 Flächenbedarf

Die Kapazitäten der Ferienhauszonen auf der Melchsee-Frutt sind mit dem aktuellen Zonenplan weitgehend ausgeschöpft. Eine Verdichtung innerhalb der bereits überbauten Gebiete ist aus mehreren Gründen nicht möglich:

- Die noch freien Flächen werden für die Schneeräumung im Winter benötigt
- Durch die Siedlung führt eine Skipiste, die ausreichend Platz bieten muss.
- Für die geplante neue Verbindung Melchsee-Frutt – Bonistock soll südlich der Oberen Frutt ein Korridor freigehalten werden.

Eingezonte, nicht bebaute Flächen sind einzig auf der Oberen Frutt (F3 mit Quartierplanpflicht und Kurzzone) und nördlich des Hotels Glogghuis (2 Einzelparzellen) vorhanden.

Die beiden Einzelparzellen beim Glogghuis eignen sich nicht für grössere Ferienhäuser, wie sie die Koorporation Kerns plant. Aus topografischen Gründen eignen sich auch die Flächen in der F3 mit Quartierplanpflicht auf der Oberen Frutt nicht für eine Bebauung mit grösseren Volumen. Mittelfristig soll dieses Land stattdessen der F2 zugeteilt werden. Dies ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Teilzonenplans.

Der Flächenbedarf für die Einzonung beträgt insgesamt 4'388 m².

Für die Abstimmung der Baulandkapazitäten auf die Zielgrössen des kantonalen Richtplans bezüglich der Einwohnerzahlen ist die Einzonung nicht relevant. Es ist davon auszugehen, dass die Angestellten des Hotels Lodge+Spa als Wochenaufenthalter für eine befristete Zeit auf der Frutt wohnen. Sie werden daher nicht als ständige Einwohner der Gemeinde in der Einwohnerstatistik erscheinen. Die Ferienwohnungen sind nicht dauerhaft bewohnt.

4 Auszonung Engelsburg

Bei der bestehenden zweigeschossigen Ferienhauszone F2 nördlich des Glogghuis wird ein 532 m² grosser Teil der grossen Stammparzelle Nr. 1313 von der Zone F2 in die Alpwirtschaftszone ausgezont. Sie ist topografisch für eine Bebauung wenig geeignet. Zudem führt an dieser Stelle ein Weidgang durch.

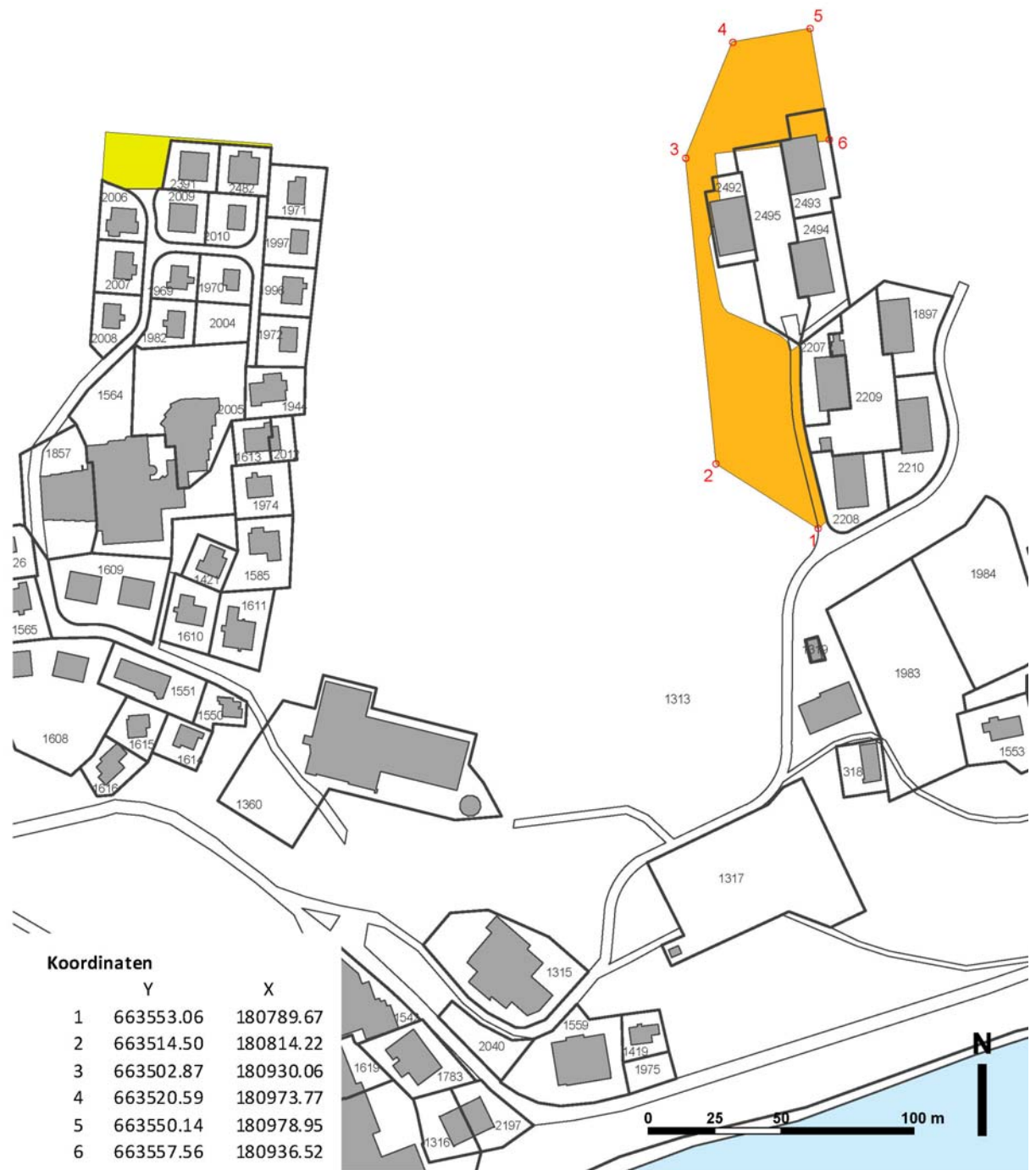
5 Anpassung der Ortsplanung

5.1 Notwendige Zonenplananpassungen

4'663 m² der Parzelle 1313 werden von der Alpwirtschaftszone (AW) in die **dreigeschossige Ferienhauszone (F3)** eingezont. 532 m² der Parzelle Nr. 1313 werden von der zweigeschossigen Ferienhauszone (F2) in die **Alpwirtschaftszone (AW)** ausgezont (Plan siehe nachfolgende Seite).

Es sind keine Anpassungen am Baureglement nötig.

Plan der Umzonungen auf Melchsee-Frutt



Verbindlicher Planinhalt

- Auszonung in Alpwirtschaftszone
- F3 Dreigeschossige Ferienhauszone neu

Orientierender Planinhalt

- Gewässer

6 Bezug zu den übergeordneten Planungen

6.1 Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Für Vorhaben nicht relevant.
Schiene	Für Vorhaben nicht relevant.
Alptransit	Nicht relevant / nicht im Perimeter.
Strasse	Für Vorhaben nicht relevant.
Übertragungsleitungen	Für Vorhaben nicht relevant.
Geologische Tiefenlager	Für Vorhaben nicht relevant.
Militär	Ein Grossteil der Flächen der Melchsee-Frutt liegt im Bereich „Bundesschiessplatz / Prüfung militärische Nutzung“. Die Bauzonen des Gebietes Melchsee-Frutt liegen ausserhalb des Perimeters. Daher für Vorhaben nicht relevant.
Fruchfolgeflächen	Keine Fruchfolgefläche. Für Vorhaben nicht relevant.
Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	In Melchsee-Frutt sind keine nationalen Sportanlagen in Planung. Somit keine Konflikte.
Grundzüge der Raumordnung Schweiz	Für Vorhaben nicht relevant.

6.2 Ziele Gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Ziel 1:

a) Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird.

Siehe dazu den Kommentar zu den Planungsgrundsätzen Landschaft weiter unten.

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 Planung entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe weiter unten).

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

Die Bedürfnisse für eine Weiterentwicklung des Tourismusgebietes Melchsee-Frutt sind gegeben. Der Kanton beabsichtigt im kantonalen Richtplan, die Melchsee-Frutt als Tourismusdestination mit nationaler Ausstrahlung zu entwickeln. Mit der Einzonung und der Auszonung werden die natürlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Die bereits eingezonten, aber topografisch weniger vorteilhaft gelegenen Standorte werden dementsprechend nicht überbaut.

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.

Die Landschaft kann durch die Bebauung der topografisch am meisten geeigneten Standorte ausserhalb des ausgeprägten Karstgebietes geschützt werden. Luft, Wasser und Wald werden durch die Planung nicht übermässig tangiert.

b) wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Die Wohnlichkeit der Bauten wird im Rahmen der Baubewilligung beurteilt. Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft werden mit den vorgesehenen Zonenplanänderungen geschaffen.

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

Es liegt im Interesse der Siedlung Melchsee-Frutt, dass die Zahl der Bewohner und Übernachtungen im Vergleich zu den Tagesgästen erhöht werden kann. Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben wird dadurch gestärkt.

d) die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

Grundsatz für den Teilzonenplan Obere Frutt nicht relevant.

e) die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Grundsatz für den Teilzonenplan Obere Frutt nicht relevant.

6.3 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Grundsatz Landschaft a:

Der Landwirtschaft sind genügende Flächen geeigneten Kulturlandes zu erhalten.

Die Siedlungsentwicklung wird auf die Bedürfnisse der touristischen Schwerpunktregion abgestimmt. Der Bedarf der Neueinzonung ist ausgewiesen. Gleichzeitig wird ein für die Bebauung weniger geeignetes Grundstück in die Alpwirtschaftszone ausgezont. Dem Grundsatz wird damit Rechnung getragen.

Grundsatz Landschaft b:

Siedlung, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen.

Die Einordnung der Bauten ins Landschaftsbild wird im Rahmen der Baubewilligung sichergestellt (vgl. Kap. 3.7).

Grundsatz Landschaft c:

See- und Flussufer sind freizuhalten.

Grundsatz für den Teilzonenplan Obere Frutt nicht relevant.

Grundsatz Landschaft d:

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Die naturnahen Landschaften werden wenig tangiert. Mit dem geplanten Personalhaus am nördlichen Ende der Oberen Frutt wird die bestehende Siedlung baulich und gestalterisch abgeschlossen.

Grundsatz Landschaft e:

Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.

Grundsatz für den Teilzonenplan Obere Frutt nicht relevant.

Grundsatz Siedlung a:

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

Durch den Bau von Personalwohnungen für die Hotellerie auf der Melchsee-Frutt können Wohn- und Arbeitsgebiet einander zweckmässig zugeordnet werden. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Seilbahn) besteht bereits.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen.

Es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen geschaffen und erhalten werden.

Der einzuzonende Teil der Parzelle Nr. 1313 ist bereits durch Wege erschlossen.

Grundsatz Siedlung d:

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

Grundsatz für den Teilzonenplan Obere Frutt nicht relevant.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Umgebungsgestaltung wird im beim vorliegen der Bebauungskonzepte beurteilt.

Grundsatz ÖBA a:

Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichgewichte abzubauen.

Die Stärkung der Destination Melchsee-Frutt entspricht einem regionalen und kantonalen Bedürfnis (vgl. Kap. 6.5).

Grundsatz ÖBA b:

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

Auf der Melchsee-Frutt sind eine Postagentur und ein Laden vorhanden. Die Erreichbarkeit von Schulen ist für den Teilzonenplan Obere Frutt nicht relevant.

Grundsatz ÖBA c:

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

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.4 Planungsgrundsatz gemäss Art. 15 RPG Bauzonen

Grundsatz a:

Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist.

Das Land liegt am Rand des Karstgebietes und eignet sich geologisch und topografisch voraussichtlich gut zur Überbauung. Die Eignung kann im Rahmen der Baubewilligung noch genauer abgeklärt werden. Die einzuzonende Fläche schliesst an bereits überbautes Land an.

Grundsatz b:

Bauzonen umfassen Land, das voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Da für das einzuzonende Land bereits konkrete Bauprojekte bestehen, kann davon ausgegangen werden, dass das Land innerhalb der nächsten 15 Jahre auch überbaut wird. Die Erschliessung ist bereits vorhanden (vgl. Kap. 3.3).

6.5 Richtplan Kanton Obwalden

Der Kanton Obwalden nennt im Richtplan mehrere Ziele, in deren Sinn der Teilzonenplan Obere Frutt ist. Die Planung stimmt auch mit den Zielsetzungen des Leitbilds und des Masterplans der Gemeinde Kerns überein. Zur Begründung wird auch auf das Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt (Kap. 2.1) verwiesen.

6.6 Masterplan der Gemeinde Kerns

Der Masterplan Kerns wurde am 14. Juli 2008 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Umzonungen im Teilzonenplan Obere Frutt decken sich mit den Aussagen und Zielsetzungen des Masterplans (*kursiv*; Kap. 2.4.4):

„Kerns will mit seinem kantonalen Tourismusschwerpunkt als Promoter des Wirtschaftsstandorts Obwalden auftreten. Im Grossraum Titlis – Melchsee-Frutt übernimmt die Melchsee-Frutt eine wichtige Nischenposition in dieser eindrücklichen Landschaft. Eine zukunftsfähige Positionierung gibt neue Impulse für die dringende Reaktivierung der Tourismusdestination. Angestrebt wird eine bessere Auslastung sowie der Ausbau des Übernachtungstourismus.“

Das Erstellen von Unterkünften für das Personal und damit auch der Neubau von zusätzlichen Hotelbauten werden mit dem vorliegenden Teilzonenplan unterstützt.

„Für die Verbesserung der ganzjährigen Auslastung und für den Ausbau des Übernachtungstourismus ist das Engagement aller am Tourismus beteiligten Stellen notwendig. Dazu wird eine Beteiligung und Unterstützung der Einwohnergemeinde bei der Organisation und Umsetzung der Vision Melchsee-Frutt nötig sein. (.....) Eine bessere Vernetzung mit den touristischen Angeboten der umliegenden Obwaldner Gemeinden ist notwendig in Ergänzung zum touristischen Schwerpunktgebiet Engelberg.“

Die Destination wird auf einen attraktiven Übernachtungsort ausgerichtet, indem der Standard der Hotellerie gesteigert wird. Damit kann auch ein anderes Kundensegment angesprochen werden.

„Die aktive Alpwirtschaft soll zur Vermittlung des urtümlichen Lebens, der Gastfreundschaft, Einfachheit, Naturverbundenheit, Ruhe und Erholung beitragen sowie als Massnahme zur Stärkung des Tourismusortes erkennbar sein. Auch der geplante Ausbau der Hotellerie ist in dieser Weise zu nutzen, so dass die Melchsee-Frutt zur Destination mit erkennbarem Profil und eigener Identität wird.“

Auf die gute gestalterische Umsetzung der Neubauten wird grosser Wert gelegt. Der Destination Melchsee-Frutt kann damit ein erkennbares Profil und eine eigene Identität ermöglicht werden. Die Naturkulisse und die Vielfalt der Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Die Auszonung ist im Sinne der Alpwirtschaft.

„Der Raum vom Bonistock bis zur Stöckalp bleibt als Skigebiet weiterhin eine beliebte Nischendestination. Der angestrebte Ausbau und die Erneuerung der Pisten und Skilifte sind aber notwendig, um den mit dem neuen Übernachtungsangebot veränderten Ansprüchen der Kunden gerecht zu werden. Der Erhalt der einmaligen Natur und Landschaft wird dabei umso wichtiger, als es sich bei der Melchsee-Frutt um ein relativ kleines und sehr gut einsehbares Gebiet handelt.“

Der nötige Raum für die Skipisten und für eine allfällige neue Verbindung Melchsee-Frutt – Bonistock wird erhalten und ist von den Einzonungen nicht betroffen.

Die Leitsätze und Massnahmen des Masterplans (*kursiv*; Kap. 2.4.5) konkretisieren die Visionen. Unter anderem werden folgende Leitsätze mit dem Teilzonenplan unterstützt:

„Gastlichen Empfang sicherstellen“

Die Ankunftssituation wird attraktiviert, indem die Siedlung Obere Frutt baulich und gestalterisch wie vorgesehen abgeschlossen werden kann.

„Harmonisches Gesamtbild schaffen“

Die Siedlung mit den Neubauten kann ins Siedlungsgebiet integriert werden. Die Siedlungserweiterung findet an den geeigneten Orten statt. Auf eine attraktive Gestaltung wird Wert gelegt (vgl. Kap. 3.7)

„Aufenthaltsqualität schaffen“

Durch die Neubauten können die Wege kurz gehalten werden. Die Siedlung wird durch vermehrte Übernachtungsgäste und Bewohner belebt.

Planteam S, Roger Michelon, David Stettler, 13. November 2008