

# Ausserordentliche Gemeindeversammlung



- Gesamtrevision Nutzungsplanung  
Zonenplan / Bau- und Zonenreglement
- Teilrevision Nutzungsplanung  
Zonenplan Siedlung Teil Graben  
(Einzonung Parzelle Nr. 892)

**Montag, 9. Dezember 2024, 19.30 Uhr,  
in der Aula, Schulhaus Oberdorf**



# AUSSERORDENTLICHE GEMEINDEVERSAMMLUNG DER GEMEINDE OBERDORF

**MONTAG, 9. DEZEMBER 2024, 19.30 UHR, IN DER AULA, SCHULHAUS OBERDORF**

## **Traktanden**

1. Wahl der Stimmenzähler/innen
  
2. Gesamtrevision Nutzungsplanung  
Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zu den neuen Zonenplänen Siedlung und Landschaft sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement
  - 2.1. Orientierung
  - 2.2. Beschlussfassung über allfällig eingereichte Abänderungsanträge
  - 2.3. Zustimmung zu den Zonenplänen Siedlung und Landschaft sowie zum neuen Bau- und Zonenreglement
  
3. Teilrevision Nutzungsplanung  
Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zum neuen Zonenplan Siedlung Teil Graben (Einzonung Parzelle Nr. 892)
  - 3.1. Orientierung
  - 3.2. Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einwendungen
  - 3.3. Beschlussfassung über allfällig eingereichte Abänderungsanträge
  - 3.4. Zustimmung zum Zonenplan Siedlung Teil Graben

Oberdorf, im Oktober 2024

**Gemeinderat Oberdorf**



## **2. GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG**

### **2.1 ORIENTIERUNG**

#### **2.1.1 ÖFFENTLICHE AKTENAUFCLAGE**

Ab dem 23. Oktober 2024 liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Bau- und Zonenreglement
- Berichterstattung gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) (informativ)
- Vorprüfung Baudirektion vom 8. Juni 2022 (informativ)
- Abschluss Vorprüfungsverfahren Baudirektion vom 18. August 2023 (informativ)
- Stand der Erschliessung (informativ)

Der in dieser Botschaft abgedruckte «Zonenplan Siedlung» gilt als Übersichtsplan. Alle vorerwähnten Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung, Schulhausstrasse 19, Oberdorf, während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden.



Zudem sind die Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde ([www.oberdorf-nw.ch](http://www.oberdorf-nw.ch)) oder über den nebenstehenden QR-Code einsehbar.

#### **2.1.2 HINWEIS ZUM VERFAHREN**

Die Stimmberechtigten können binnen 20 Tagen nach erfolgter Veröffentlichung (bis am 12. November 2024) beim Gemeinderat schriftlich und begründet Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes einreichen. An der Gemeindeversammlung können dazu keine Abänderungsanträge mehr eingereicht werden (Art. 20 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz; PBG, NG 611.1).

Abänderungsanträge sind nur zulässig, wenn sie sich auf Bestimmungen oder Grundstücke beziehen, die bereits durch das öffentliche Auflageverfahren betroffen waren (Art. 20 Abs. 3 PBG). Die Gemeinde orientiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Baudirektion über den Eingang von Abänderungsanträgen (Art. 20 Abs. 4 PBG). Aufgrund der Planbeständigkeit dürfen innerhalb des Projektperimeters der Teilrevision der Nutzungsplanung Buholzbach keine Abänderungsanträge eingereicht werden, die vom Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 bzw. vom dazugehörigen Genehmigungsentscheid des Regierungsrates abweichen.

Damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ihre Gültigkeit erhält, bedarf sie nach Beschlussfassung der Gemeindeversammlung zum Schluss der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 23 PBG). Die Inkraftsetzung der neurechtlichen Zonenordnung wird anschliessend vom Gemeinderat festgelegt (Art. 54 BZR). Vorbehalten bleibt der Weiterzug von Beschwerden an die Gerichte.



## **2.1.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG**

### **2.1.3.1 Allgemeines**

Diese Gesamtrevision wurde aufgrund von Änderungen in der kantonalen und nationalen Gesetzgebung ausgelöst. Mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die rechtsgültige Nutzungsplanung an das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst. Zonenänderungen wurden mehrheitlich aufgrund der neuen Gesetzgebung vorgenommen.

Sämtliche Änderungen in den Zonenplänen sowie im Bau- und Zonenreglement werden in der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV erläutert.

### **2.1.3.2 Kantonale Vorprüfung**

Der Gemeinderat Oberdorf übermittelte am 11. Mai 2021 der Baudirektion die Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung. In der Folge führte die Baudirektion bei verschiedenen Amtsstellen eine Vernehmlassung durch und stellte am 8. Juni 2022 ihren Bericht der Gemeinde Oberdorf zu.

Die Baudirektion stellt mit dem Abschluss des Vorprüfungsverfahrens vom 18. August 2023 fest, dass unter Vorbehalt der Berücksichtigung der Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens eine Genehmigung durch den Regierungsrat in Aussicht gestellt werden kann.

### **2.1.3.3 Information und Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 14. September 2022 bis 14. Oktober 2022 stattgefunden. Im Rahmen der Mitwirkung sind insgesamt 16 schriftliche Eingaben eingegangen. Die Antworten auf die Eingaben wurden in der Kerngruppe «Gesamtrevision Nutzungsplanung» besprochen und anschliessend vom Gemeinderat beschlossen.

### **2.1.3.4 Öffentliche Auflage und Einwendungen**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde vom 8. November 2023 bis 11. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Mit Ablauf des öffentlichen Auflageverfahrens sind beim Gemeinderat 14 Einwendungen eingegangen, welche alle aufgrund der Einwendungsverhandlungen zurückgezogen wurden und somit gütlich erledigt werden konnten.

### **2.1.3.5 Schlussbemerkungen**

Der Gemeinderat legt den Stimmberechtigten die Zonenpläne Siedlung und Landschaft sowie das Bau- und Zonenreglement zur Zustimmung vor.

## **2.1.4 GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE**

Aufgrund der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und in den Zonenplänen sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen. Gestützt auf diese Änderungen wurden verschiedene Einwendungen gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen. Die entsprechenden Änderungen sind nachfolgend **blau** dargestellt.



**2.1.4.1 Art. 4 BZR: Ergänzung Aufzählung aufgrund Integration Teilrevision Buholzbach**  
Aufgrund der Integration der Teilrevision Buholzbach wurde bei Art. 4 «Nichtbauzone» die Aufzählung ergänzt:

Die Nichtbauzonen umfassen:

1. Landwirtschaftszone (LW);
2. Übriges Gebiet (ÜG);
3. Freihaltezone (FH);
4. Gewässerraumzone (GWR);
5. Sondernutzungszone Kiesabbau und Deponie (überlagernd);
6. Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd).

**2.1.4.2 Art. 7 BZR: Präzisierung Art. 7 Abs. 2 und 4**

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass eine Präzisierung von Art. 7 «Umgebungsgestaltung» Abs. 2 und 4 zweckmässig erscheint. Art. 7 wurde wie folgt geändert:

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit, ~~und~~ allfällige Stützbauwerke ~~und die~~ **Abstellplätze für Kehrrechtgebände, Fahrräder und Fahrzeuge.**

<sup>4</sup> Im verbindlichen Umgebungsplan sind Abstellplätze für Fahrräder auszuweisen, sofern diese nicht im Innern des Gebäudes realisiert werden. Für die Anzahl, ~~und der~~ Lage ~~und~~ **Geometrie** der Abstellplätze ~~ist die VSS Norm 40065~~ **sind die VSS-Normen in der jeweils gültigen Fassung** massgebend.

**2.1.4.3 Art. 12 BZR: Erhöhung Überbauungsziffer Wohnzonen W12, W14a, W14b und W17 und Reduktion minimale Gesamthöhe W14a und W14b**

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass eine Erhöhung der Überbauungsziffer mit entsprechender Reduktion des Höchstanteils an Hauptbauten, eine entsprechende Reduktion der Grünflächenziffer und eine Reduktion der minimalen Gesamthöhe zweckmässig erscheint. Art. 12 «Wohnzonen (W)» wurde wie folgt geändert:



Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>1</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>2</sup>
W12	<del>0.30</del> 0.33	100	0.20 / <del>66.7</del> 60.6	100	<del>0.45</del> 0.40	12		25		II
W14a	<del>0.35</del> 0.39	<del>100</del> 90	0.25 / <del>71.4</del> 64.1	100	<del>0.45</del> 0.35	14	<del>11</del> 9	30		II
W14b	<del>0.35</del> 0.39	<del>100</del> 90	0.25 / <del>71.4</del> 64.1	100	<del>0.45</del> 0.35	14	<del>11</del> 9	30		II
W17	<del>0.35</del> 0.39	<del>100</del> 90	0.25 / <del>71.4</del> 64.1	100	<del>0.45</del> 0.35	17	14	30		II

#### 2.1.4.4 Art. 45 BZR: Präzisierung Begrifflichkeit Bestimmungen zu Mobilfunkantennen

Gestützt auf eine Einwendung hat sich gezeigt, dass eine Umformulierung der Bestimmung sinnvoll ist. Art. 45 «Einreichung Baugesuch» Abs. 2 wurde wie folgt geändert:

<sup>2</sup> Ist ~~das~~ **der** von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Mobilfunkbetreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich) **und aus Sicht der Gemeinde besser geeignet als der ursprüngliche Standortkandidat**, hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

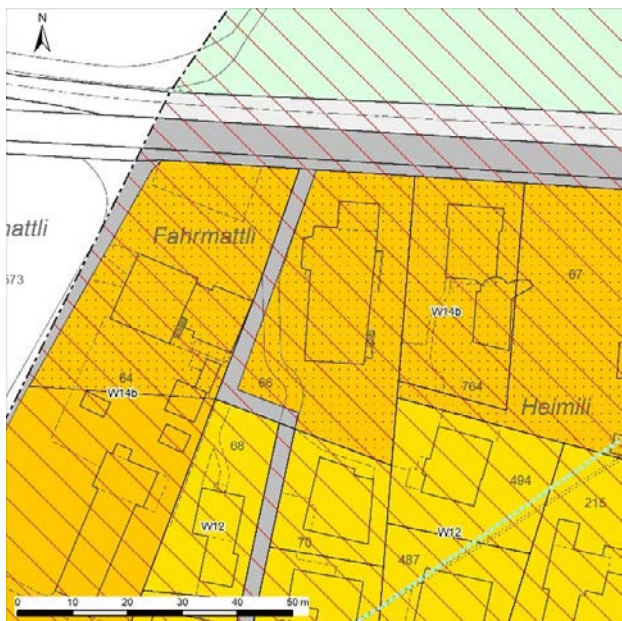
#### 2.1.4.5 Anhang 3 BZR: Änderung Flurname

Aufgrund einer Einwendung wurde der Flurname der Nrn. 4 und 5 im Anhang 3 «Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen» entsprechend angepasst.

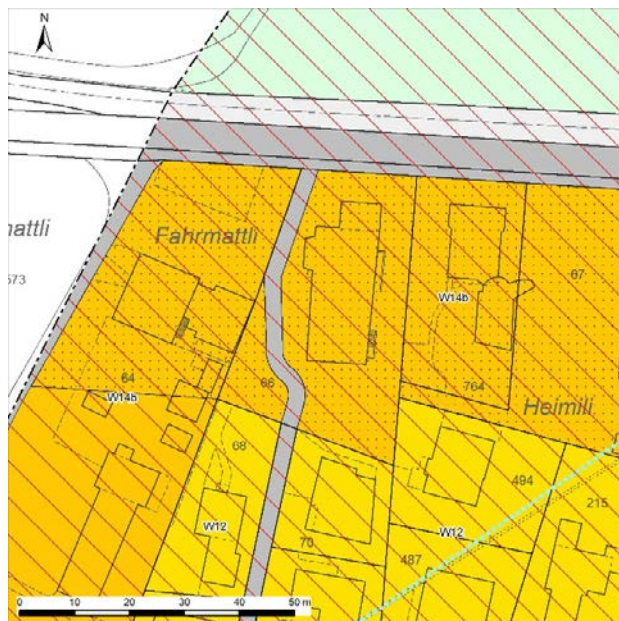
Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
4	9	Wiese an steiler, West exponierter Lage. <a href="#">Lusthuisi Vorder Ennerberg</a>
5		

### 2.1.4.6 Zonenplan Siedlung: Anpassung Verkehrszone Parz. Nr. 66

Zudem hat sich im Rahmen einer Einwendungsverhandlung gezeigt, dass die Verkehrszone wieder auf die effektive Zufahrt gelegt werden soll, um die heutige Situation korrekt abzubilden.



Öffentliche Auflage: Verkehrszone Parz. Nr. 66



Gemeindeversammlung: Situation neu

### 2.1.4.7 Zonenplan Siedlung: Anpassung Verkehrszone Parz. Nrn. 532 / 399

Im Weiteren hat sich im Rahmen einer Einwendungsverhandlung gezeigt, dass die Verkehrszone nicht auf der Parzelle dargestellt werden muss. Dabei handelt es sich um einen Vorplatz eines Hauses, welches auf zwei Parzellen realisiert wurde.



Öffentliche Auflage: Verkehrszone Parz. Nr. 532 / 399



Gemeindeversammlung: Situation neu

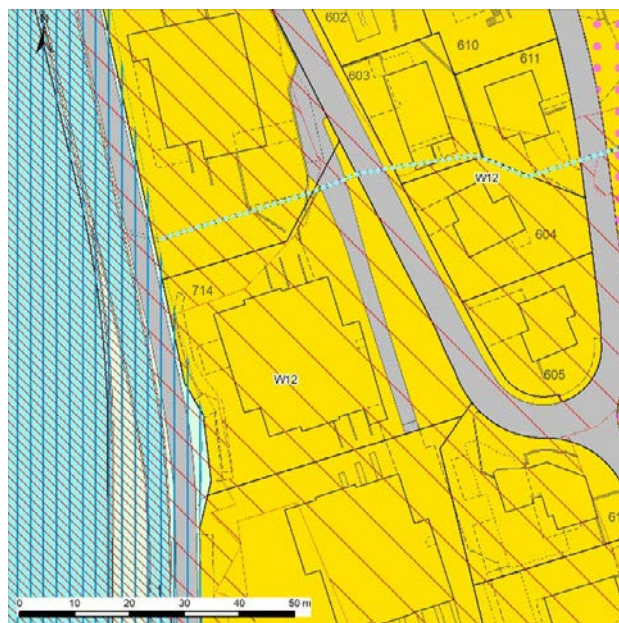


### 2.1.4.8 Zonenplan Siedlung: Anpassung Verkehrszone Parz. Nr. 714

Im Rahmen der Bereinigung der Unterlagen hat sich gezeigt, dass die Verkehrszone zweckmässigerweise bis zur Parzellengrenze dargestellt werden soll, um die heutige Situation korrekt abzubilden.



Öffentliche Auflage: Verkehrszone Parz. Nr. 714



Gemeindeversammlung: Situation neu

### 2.1.4.9 Zonenplan Siedlung: Teilweise Aufhebung Baubegrenzungslinie Waldabstand

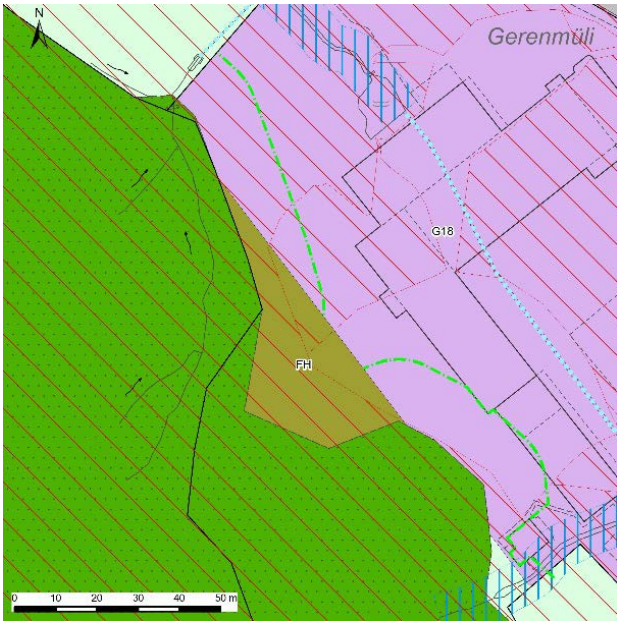
Im Weiteren wurde festgestellt, dass alle Baubegrenzungslinien Waldabstand, welche den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 15m aufweisen (Art. 120 PBG), aufgehoben werden können, damit die einheitliche Behandlung innerhalb des Kantons Nidwalden gewährleistet ist.



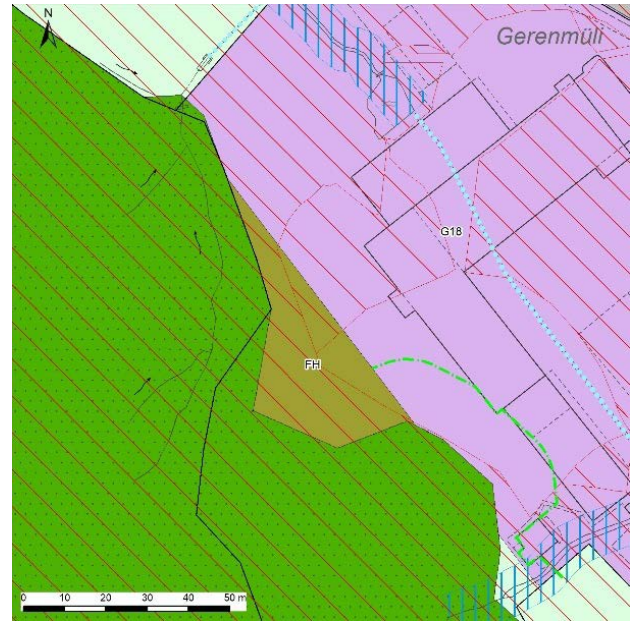
Öffentliche Auflage: Baubegrenzungslinie Waldabstand Parz. Nr. 294



Gemeindeversammlung: Situation neu



Öffentliche Auflage: Baubegrenzungslinie  
Waldabstand Parz. Nr. 317



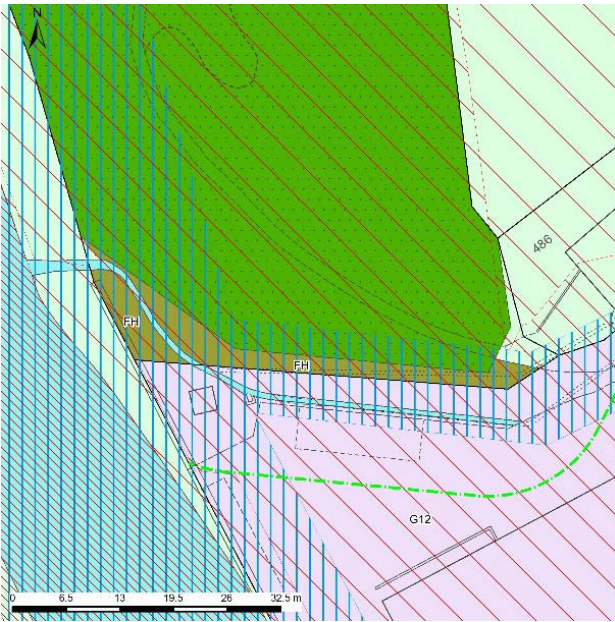
Gemeindeversammlung: Situation neu



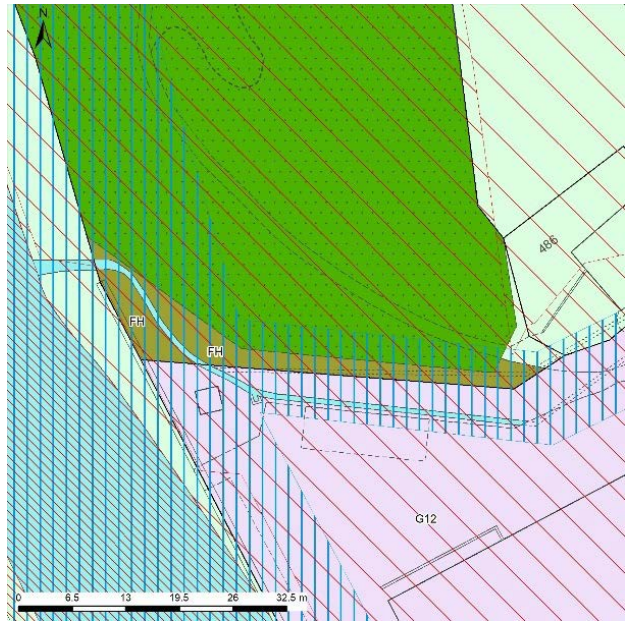
Öffentliche Auflage: Baubegrenzungslinie  
Waldabstand Parz. Nr. 203



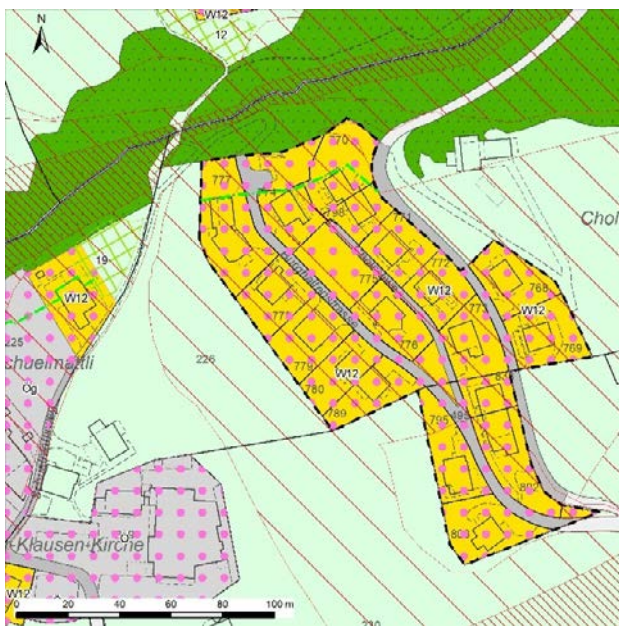
Gemeindeversammlung: Situation neu



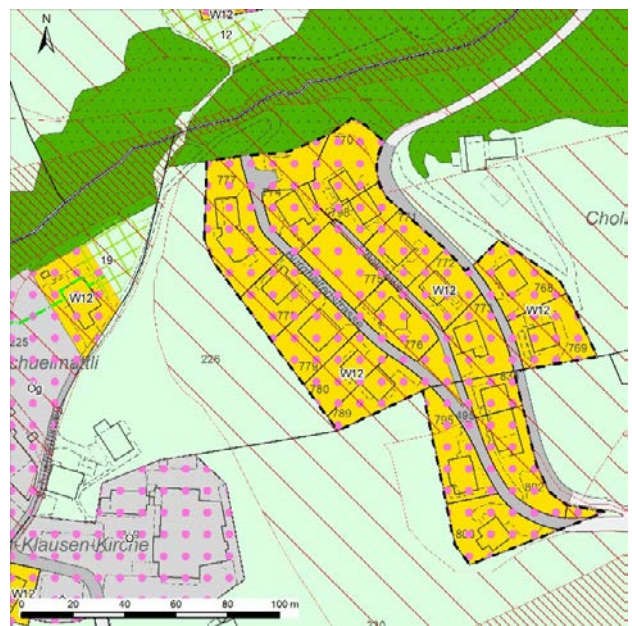
Öffentliche Auflage: Baubegrenzungslinie  
Waldabstand Parz. Nr. 509



Gemeindeversammlung: Situation neu



Öffentliche Auflage: Baubegrenzungslinie  
Waldabstand Cholrütli



Gemeindeversammlung: Situation neu

### 2.1.4.10 Zonenplan Siedlung: Integration Teilrevision Buholzbach

Die Integration der Teilrevision der Nutzungsplanung Buholzbach in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt auf Basis des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 und des dazugehörigen Genehmigungsentscheids des Regierungsrats. Diese Beschlüsse müssen bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zwingend berücksichtigt werden. Es dürfen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine Änderungen vorgenommen werden, da anderenfalls gegen die Planbeständigkeit verstossen würde.



Öffentliche Auflage: Buholzbach



Gemeindeversammlung: Situation neu

## 2.2 ALLFÄLLIGE ABÄNDERUNGSANTRÄGE

Abänderungsanträge werden an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet, sofern solche gestützt auf Art. 20 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, NG 611.1) binnen 20 Tagen nach Veröffentlichung im Amtsblatt schriftlich und begründet beim Gemeinderat Oberdorf, Schulhausstrasse 19, 6370 Oberdorf, eingereicht wurden. An der Gemeindeversammlung können zu diesem Geschäft keine Abänderungsanträge mehr gestellt werden (Art. 20 Planungs- und Baugesetz).

## **2.3 ZUSTIMMUNG ZU DEN NEUEN ZONENPLÄNEN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT SOWIE DEM NEUEN BAU- UND ZONENREGLEMENT**

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den neuen Zonenplänen Siedlung und Landschaft sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement zuzustimmen.

Reglement  
zur Planungs- und Baugesetzgebung  
(Bau- und Zonenreglement, BZR)  
vom <sup>1</sup>

Die Gemeindeversammlung,

gestützt auf Art. 76 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 16, 36  
Abs. 1, 46 f., 48 ff., 103 ff. des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung  
und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)<sup>2</sup>,  
beschliesst:

## I. ZONENORDNUNG

### A. Zoneneinteilung

#### Art. 1 Zonenplan

Die Zoneneinteilung richtet sich nach dem Zonenplan.

#### Art. 2 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen;
2. Nichtbauzonen;
3. Weitere Zonen.

#### Art. 3 Bauzonen

Die Bauzonen umfassen:

1. Wohnzone (W);
2. Kernzone (K);
3. Gewerbezone (G);
4. Industriezone (I);
5. Zone für öffentliche Zwecke (Ö);
6. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
7. Verkehrszone (V);
8. Sondernutzungszone Niederrickenbach (SNN).

#### Art. 4 Nichtbauzonen

Die Nichtbauzonen umfassen:

1. Landwirtschaftszone (LW);
2. Übriges Gebiet (ÜG);
3. Freihaltezone (FH);
4. Gewässerraumzone (GWR);
5. Sondernutzungszone Kiesabbau und Deponie (überlagernd);
6. Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd).

#### Art. 5 Weitere Zonen

Die weiteren Zonen umfassen:

1. Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd);
2. Schutzzone
  - a) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (überlagernd);
  - b) Ortsbildungsschutzzone (überlagernd);
3. Gewässerraumzone (überlagernd);
4. Abflusswegzone (überlagernd);
5. Gefahrenzone (überlagernd);
6. Abflusskorridorzone (überlagernd).

## B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien

#### Art. 6 Dachgestaltung

<sup>1</sup>Bei der Dachgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen  
zusätzlich zu beachten.

<sup>2</sup>Bis 5° geneigte Dächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.  
Ausgenommen davon sind zeitlich befristete Bauten, begehbare Terrassen  
sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

<sup>3</sup>Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte  
bis 60% der Fassadenflucht gestattet.

#### Art. 7 Umgebungsgestaltung

##### 1. allgemein

<sup>1</sup>Bei der Umgebungsgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen  
Zonen zusätzlich zu beachten.

<sup>2</sup>Mit dem Baugesuch für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein  
verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens  
die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit, allfällige

Stützbauwerke und die Abstellplätze für Kehrlichtgebände, Fahrräder und Fahrzeuge.

<sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.

<sup>4</sup> Im verbindlichen Umgebungsplan sind Abstellplätze für Fahrräder auszuweisen, sofern diese nicht im Innern des Gebäudes realisiert werden. Für die Anzahl, Lage und Geometrie der Abstellplätze sind die VSS-Normen in der jeweils gültigen Fassung massgebend.

<sup>5</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze für Kehrlicht- und Grüngutgebände zu schaffen, die für die Kehrlichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

<sup>6</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt oder wesentlich umgebaut werden, sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen.

#### **Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern**

<sup>1</sup> Bei Terraingestaltung und Mauern sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.

<sup>2</sup> Stützmauern sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind bezüglich Materialisierung und Bepflanzung in die Umgebung einzugliedern.

<sup>3</sup> Stützmauern sind zu bepflanzen und nur bis zu einer Höhe von 2 m zu gelassen.

<sup>4</sup> Bei Stützmauern ist ab 1.5 m Höhe ein jeweils dauerhaft bepflanzbarer Rücksprung zu erstellen.

#### **Art. 9 3. Bepflanzung**

<sup>1</sup> Bei der Bepflanzung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.

<sup>2</sup> Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll und möglichst biodivers zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.

<sup>4</sup> In Zonen mit Grünflächenziffern sind Steingärten von maximal 10% der Grünflächenziffer erlaubt.

<sup>5</sup> Strassenräume und Räume zur Strasse hin sind angemessen zu bepflanzen.

<sup>6</sup> Übergänge ins Nichtbaugesamt sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.

#### **Art. 10 Materialisierung und Farbe**

<sup>1</sup> Mit dem Baugesamt für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen. Dieses umfasst alle sichtbaren Bauteile.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Materialisierung und Farbe ortsbild- und landschaftsverträglich sein.

#### **Art. 11 Baulinien**

<sup>1</sup> Die Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG<sup>2</sup> und deren Wirkung sind im Zonenplan festgelegt; sie gehen den kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsverschriften vor.

<sup>2</sup> Baulinien werden als Baubegrenzungslinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 1 PBG<sup>2</sup> oder als Pflichtbaulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 3 PBG<sup>2</sup> festgelegt.

<sup>3</sup> Zusätzlich sind Baulinien zu beachten, die gestützt auf Sondermutzungspläne festgelegt wurden oder gemäss Spezialgesetzgebung bestehen.

**C. Bauzonen**

**Art. 12 Wohnzonen (W)**

**1. Grundmasse**

**a) allgemein**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstananteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchstananteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung LSV <sup>3</sup>
W12	0.33	100	0.20 / 60.6	100	0.40	12		25		II
W14a	0.39	90	0.25 / 64.1	100	0.35	14	9	30		II
W14b	0.39	90	0.25 / 64.1	100	0.35	14	9	30		II
W17	0.39	90	0.25 / 64.1	100	0.35	17	14	30		II

**Art. 13 b) Wohnzone h (Wh)**

<sup>1</sup>Für die Wohnzone h (Wh) gilt eine Bebauungsplanpflicht.

<sup>2</sup>Die Grundmasse werden im Bebauungsplan festgelegt.

**Art. 14 2. Dachgestaltung**

**a) allgemein**

Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) kommt nicht zur Anwendung.

**Art. 15 b) Wohnzone 12 (W12) und 14b (W14b)**

<sup>1</sup>Hauptbauten müssen gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer mit einem horizontalen First und einer Neigung von mindestens 20° haben.

<sup>2</sup>Ab einer Gebäudelänge von 15 m darf das Sattel- oder Walmdach von Hauptbauten in der Höhe maximal einmal gestaffelt werden.

**Art. 16 3. Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 50% der nicht überbauten und nicht der Parkierung dienende, anrechenbare Grundstücksfläche allen BewohnerInnen/NutzerInnen frei zugänglich sein. Diese Fläche ist möglichst zentral und zusammenhängend anzuordnen.

<sup>2</sup>In der Wohnzone 17 ist pro Hauptbaute ein Hochstammbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

<sup>3</sup>In den Wohnzonen 12 und 14a und 14b sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> nur bis 1.00 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorhalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.

<sup>4</sup>In der Wohnzone 17 sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> nicht erlaubt. Vorhalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.



**Art. 17 Kernzone (K)  
1. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchster Anteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>3</sup>
K17	0.45	100	0.15 / 33.3	100				17	12			III

**Art. 18 2. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe**

<sup>1</sup> In der Kernzone K17 sind im Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum zulässig.

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss muss von der anrechenbaren Gebäudefläche mindestens 50% als Hauptnutzfläche, Nebennutzfläche und Konstruktionsfläche für Gewerbe- und Dienstleistung genutzt werden.

**Art. 19 3. Umgebungsgestaltung**

Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> unter das massgebende Terrain sind nicht zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.

**Art. 20 Gewerbezone (G)  
1. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchster Anteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Metern	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>3</sup>
G12	0.60	100	0.35 / 58.3	100		12				III
G18	0.65	100	0.0 / 0	100		18				III

**Art. 21 2. feste Grenzabstände**

<sup>1</sup> In allen Gewerbezone wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>2</sup> von 3.00 m.

- <sup>2</sup> Gegenüber den umliegenden Zonen gelten folgende Grenzabstände:
- gegenüber der Landwirtschaftszone: ein fester Grenzabstand von 4 m;
  - gegenüber den übrigen Bauzonen: der ordentliche Grenzabstand.

**Art. 22 3. Dachgestaltung**

In den Gewerbezone kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

#### Art. 23 4. Umgebungsgestaltung

##### a) allgemein

<sup>1</sup> Gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung anzulegen.

<sup>2</sup> Zur Strasse und zur Siedlungsgrenze hin gerichtete Bereiche sind zu begrünen.

<sup>3</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorhalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.

#### Art. 24 b) Gewerbezone 18 (G18)

Bei wesentlichen Umbauten oder Neubauten in der Gewerbezone G18 ist auf der jeweiligen Parzelle entlang der Riedenstrasse ein Hochstamm- baum nach Vorgabe des Gemeinderates zu pflanzen.

#### Art. 25 Industriezone (I)

##### 1. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchster Anteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrfachgenutzschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>3</sup>
I14	0.60	100	0.35 / 58	100	0.20	14		70		IV
I18	0.60	100	0.0 / 0	100		18				IV

#### Art. 26 2. feste Grenzabstände

<sup>1</sup> In der Industriezone I14 und I18 wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten zwischen Parzellen innerhalb der Industriezone I14 und I18 feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG<sup>2</sup> von 3.00 m.

<sup>2</sup> Gegenüber der Landwirtschaftszone ist in der Industriezone I18 ein minimaler Grenzabstand von 6 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

#### Art. 27 3. Dachgestaltung

In der Industriezone I14 und I18 kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

**Art. 28 4. Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup>Gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit standortheimischer Bepflanzung anzulegen.

<sup>2</sup>In der Industriezone 114 sind ungedeckte Parkplätze versickerungsfähig und begrünt zu gestalten. Pro 2 Parkplätze ist ein räumlich wirksamer Baum zu pflanzen.

<sup>3</sup>Zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen.

<sup>4</sup>Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.

**Art. 29 Zone für öffentliche Zwecke (Ö)  
1. zulässige Nutzung**

Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 1 aufgeführt.

**Art. 30 2. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchster Anteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen	Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrfachgeschossigkeit gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV) <sup>3</sup>
Öa										III
Öb										III
Öc										III
Öd										II
Öe										II
Öf										II
Ög										II

**Art. 31 3. Umgebungsgestaltung**

Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.

**Art. 32 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)  
1. zulässige Nutzung**

Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 2 aufgeführt.

**Art. 33 2. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstannteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudedeckflächen	Höchstannteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>3</sup>
SF	0.35	100	0.10 / 29	100		12				III

**Art. 34 3. Dachgestaltung**

 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

**Art. 35 4. Umgebungsgestaltung**

 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.

**Art. 36 Sondernutzungszonen (SN)  
1. Grundmasse**

Es gelten, sofern die Sondernutzungszone nicht eine Grundnutzung überlagert, folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstannteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudedeckflächen	Höchstannteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>3</sup>
SNN	0.25	100	0.10 / 40	100	0.50	15				II

**Art. 37 2. Sondernutzungszone Niederrickenbach (SNN)**
<sup>1</sup> In der SN Niederrickenbach sind Bauten des Klosters, Wohnbauten sowie gewerbliche und touristische Nutzungen, sowie Baute für die Seilbahnerschliessung erlaubt.

<sup>2</sup> Die Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie sich in die bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen gut einfügen und dem Charakter des historisch gewachsenen Ortes gerecht werden.

**Art. 38 3. Umgebungsgestaltung**

 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> unter das massgebende Terrain sind nicht zulässig. Vorbehalten sind sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Art. 3 Abs. 3 PBG<sup>2</sup>.

**D. Nichtbauzonen**

**Art. 39 Freihaltezonen (FH)**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung des Waldrandes.
- <sup>2</sup> Es sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.

**Art. 40 Sondernutzungszone Kiesabbau- und Deponie (überlagernd)**

- <sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Kiesabbau und Deponie umfasst Land, das für die Entnahme von Kies, Sand u. a. m., sowie für die Deponie von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial gemäss Anhang 3 Ziff. 1 Verwendung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA)<sup>5</sup> bestimmt ist.
- <sup>2</sup> Der Abbau und die Ablagerung haben aufgrund eines Gesamtabbauplanes etappenweise zu erfolgen. Nach abgeschlossener Abbau- bzw. Ablagerungsetappe ist das Land der im Zonenplan dargestellten Nutzung zuzuführen (Nachnutzung).
- <sup>3</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung. In diesem Rahmen werden die Nachnutzung (nach abgeschlossenem Abbau bzw. fertiggestellter Deponie) und die Nachsorge festgelegt.
- <sup>4</sup> Notwendigen Infrastrukturanlagen für die Aufbereitung und den Verlad von Abbau- und Deponiematerial sind zulässig.

**Art. 41 Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd)**

- <sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Wildkorridor bezweckt die Freihaltung der betroffenen Bereiche von Bauten und Anlagen, welche die freie Wanderung des Wildes einschränken.
- <sup>2</sup> Beim Bau von Bauten und Anlagen innerhalb der Sondernutzungszone Wildkorridor ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass der Zweck nach Abs. 1 eingehalten werden kann.

**E. Weitere Zonen**

**Art. 42 Ortsbildschutzzone (überlagernd)**

- <sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Erscheinungsbildes und der Baukultur der Siedlungen WII, St. Heinrich und Niederrickenbach.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Eine zweckmässige Erneuerung des Ortsbildes des gewachsenen Ortskerns in seiner Eigenart ist zulässig.

<sup>3</sup> Für das Ortsbild wichtige Einzelbauten, Baugruppen, Strassen- und Freiräume sowie deren identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und sorgfältig weiterzuentwickeln.

<sup>4</sup> Neu- und Ersatzbauten sind ortsbaulich und gestalterisch sorgfältig einzugliedern. Bauten und Anlagen, die störend wirkten, sind ortsbildgerecht zu ersetzen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Bauleitung verlangen.

<sup>6</sup> Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in der Sondernutzungszone Ortsbildschutz nicht erlaubt.

<sup>7</sup> Bei Wiederaufbauten sind eine fundierte Analyse des Ortsbildes und eine sorgfältige Eingliederung der Baukörper von zentraler Bedeutung.

**Art. 43 Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd)**

- <sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Seilbahnanlage überlagert andere Zonen.
- <sup>2</sup> In ihr dürfen nur für die Seilbahn erforderliche, nach dem Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahngesetz, SebG)<sup>6</sup> bewilligte technische Einrichtungen und Anlagen erstellt und betrieben werden. Die notwendige umfassende Interessenabwägung findet im Plange-nehmungsverfahren nach dem SebG6 statt.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzupassen.
- <sup>4</sup> Nicht mehr benötigte Seilbahnanlagen sind durch die Konzessionsnehmerin innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen. Vorbehalten bleiben strengere Vorgaben nach dem SebG6. Der Rückbau ist bewilligungspflichtig.

**II. MOBILFUNKANTENNEN**

**Art. 44 Dialogmodell**

**1. Vorverfahren**

- <sup>1</sup> Bevor ein Baugesuch für eine Mobilfunkantenne eingereicht wird, ist ein Vorverfahren durchzuführen.

<sup>2</sup> Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist; er hat einen konkreten Standortvorschlag vorzulegen.

<sup>3</sup> Die Behörde prüft den Umkreis beziehungsweise den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

<sup>4</sup> Falls die Behörde mindestens eine Alternative vorschlägt, prüft der Mobilfunkbetreiber eigenständig der Standort auf seine Realisierbarkeit (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich). Das Prüfungsergebnis und dessen Begründung ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.

#### **Art. 45 2. Einreichung Baugesuch**

<sup>1</sup> Der Betreiber kann das Baugesuch einreichen, wenn

1. das Vorverfahren abgeschlossen wurde; oder
2. die Gemeinde binnen dreier Monate nach Einleitung des Vorverfahrens keine alternativen Standorte vorgeschlagen hat.

<sup>2</sup> Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Mobilfunkbetreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich) und aus Sicht der Gemeinde besser geeignet als der ursprüngliche Standortkandidat, hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

### **III. UNTERSCHUTZSTELLUNGEN VON NATUROBJEKTEN**

#### **Art. 46 Geschützte Naturobjekte**

##### **1. Grundsatz**

<sup>1</sup> Die Naturobjekte, die im Zonenplan dargestellt und im Anhang 3 aufgeführt sind, werden durch dieses Reglement unter Schutz gestellt.

<sup>2</sup> Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:

1. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a (Anhang 3);
2. Einzelbäume b (Anhang 3);
3. Bruchsteinmauern (Anhang 3);
4. Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleingeggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen (Anhang 3).

<sup>3</sup> Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG<sup>7</sup>) bleiben vorbehalten.

#### **Art. 47 2. Schutz**

<sup>1</sup> Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten.

<sup>2</sup> Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätte, sind zu unterlassen.

<sup>3</sup> Die Veränderung und Beseitigung der Naturobjekte dürfen nicht zur Beeinträchtigung der Landschaft führen; es ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

<sup>4</sup> Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im Einzelfalle Änderungen zugestehen oder auf die Erhaltung verzichten.

#### **Art. 48 3. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a**

<sup>1</sup> Die Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen; es ist rechtzeitig für Ersatz zu sorgen.

<sup>2</sup> Alle fünf Jahre ist die Notwendigkeit eines Pflegeschnitts zu prüfen.

<sup>3</sup> Hochbauten haben einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen unterhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. Ausnahmen können vom Gemeinderat unter Beizug einer Fachperson bewilligt werden.

#### **Art. 49 4. Einzelbäume b**

<sup>1</sup> Die Einzelbäume b gemäss Zonenplan und Anhang 3 können in deren Ausdehnung verringert werden, wenn dadurch die Landschaft nicht beeinträchtigt wird.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat entscheidet auf Gesuch über die Verringerung.

<sup>3</sup> Die Bewilligungsvoraussetzungen richten sich nach Art. 25 NSchG<sup>7</sup> und können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden.

#### **Art. 50 5. Bruchsteinmauern**

<sup>1</sup> Die Bruchsteinmauern gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind durch regelmässige Instandstellung zu erhalten.

<sup>2</sup> Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.

**Art. 51** 6. Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinsseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen

<sup>1</sup> Die Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinsseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind ungeschmäkert zu erhalten und als Heuwiesen oder Magerweide extensiv zu nutzen.

<sup>2</sup> Halbtrockenrasen sind frühestens nach dem 15. Juli und Streuerieder (Sumpfdotterblumenwiesen, Pfeiffengraswiesen, Kalk-Kleinsseggenrieder, Spirstaudenfluren) nach dem 1. September zu mähen. Das Schnittgut ist zum Absamen an Ort trocken zu lassen.

<sup>3</sup> Magerwiesen sind je Sommer jeweils während eines zusammenhängenden Zeitraums von sechs Wochen nicht zu bestossen.

**IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Art. 52 Übergangsbestimmungen**

In Verfahren, die beim Inkrafttreten dieses Reglements hängig sind, ist das bisherige Recht anwendbar.

**Art. 53 Aufhebung bisherigen Rechts**

Das Bau- und Zonenreglement vom 23. Juni 2004 wird aufgehoben.

**Art. 54 Inkrafttreten**

Der Gemeinderat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

<sup>1</sup> A .....  
<sup>2</sup> NG 611.1  
<sup>3</sup> SR 814.41  
<sup>4</sup> RPG 700  
<sup>5</sup> SR 814.600  
<sup>6</sup> SR 743.01  
<sup>7</sup> NG 331.1

Im Namen der Gemeindeversammlung

Judith Odermatt-Fallegger  
Gemeindepräsidentin

Andrea Somaini  
Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt am .....  
mit Beschluss Nr. ....

### Zone für öffentliche Zwecke (Ö) gemäss Art. 29

Zone	Zulässige Nutzung
Öa	Kantonale Verwaltung, Blaulichtorganisationen, Justiz, Strafvollzug, Verkehrssicherheitszentrum, Strasseninspektorat mit Werkhof sowie öffentliche Parkierung
Öb	Sammelstelle, Infrastrukturgebäude SWISSINT und Bevölkerungsschutz, Parkierung
Öc	Eidgenössische, kantonale und militärische Bauten und Anlagen, Parkierung
Od	Schulhaus mit Aussenanlagen, Parkierung
Oe	Museum/Aussenraum für Ausstellung
Of	Kantonale Mittelschule
Og	Kaplanei, Kirche mit Vorplatz und Schulhaus mit Aussenanlagen

### Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) gemäss Art. 32

Zone	Ort	Zulässige Nutzung
SFa	Reithalle Büren	Reitsport, Reitbetriebe



## Geschützte Naturobjekte gemäss Art. 46 ff

## Einzelbäume a

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	25	Winterlinde mit Durchmesser ca. 80 cm auf Kiesplatz / Wiese. <i>Mühlematt</i>
2	42	Sommerlinde mit Durchmesser ca. 90 cm auf Kiesplatz. <i>Schützenhuis</i>
3	19	Markante Winterlinde auf einer Art Ebene oberhalb eines relativ steilen Hanges. <i>Sigilital</i>
4	28	Stattliche alte Linde. <i>Hueben/Klostertermatt</i>
5	23	Linde mit Durchmesser ca. 130 cm. <i>Engelbergstrasse 62</i>

## Baumgruppen a

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	30	Drei stattliche Nussbäume. <i>Iffangi</i>
2	60	Baumgruppe in einem Bachbett. <i>Unterteuftal</i>
3	45	Baumgruppe mit grosser Artenvielfalt. <i>Sagensitz</i>

## Baumreihen, Alleen a

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	21	Baumgruppe mit Kastanien von unterschiedlicher Altersstruktur. <i>Landgemeindeplatz</i>
2	47	Drei stattliche Eschen, die durchschnittlich einen Stammdurchmesser von über 100 cm aufweisen. <i>Rain/Unterteuftal</i>
3	48	Alleeartige Struktur. Bei den meisten Bäumen handelt es sich um Nussbäume, vereinzelt hat es auch Bergahorne und Eschen. <i>Unterteuftal</i>

## Einzelbäume b

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1-8	-	Ohne Objektblatt

## Bruchsteinmauern

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	11	100 m lange, südexponierte Trockensteinmauer. <i>Ennerberg</i>
2	50	Zusammenfassung vieler einzelner Trockensteinmauern. <i>Aelpersmatt/Winterswil</i>
3		
4		
5		

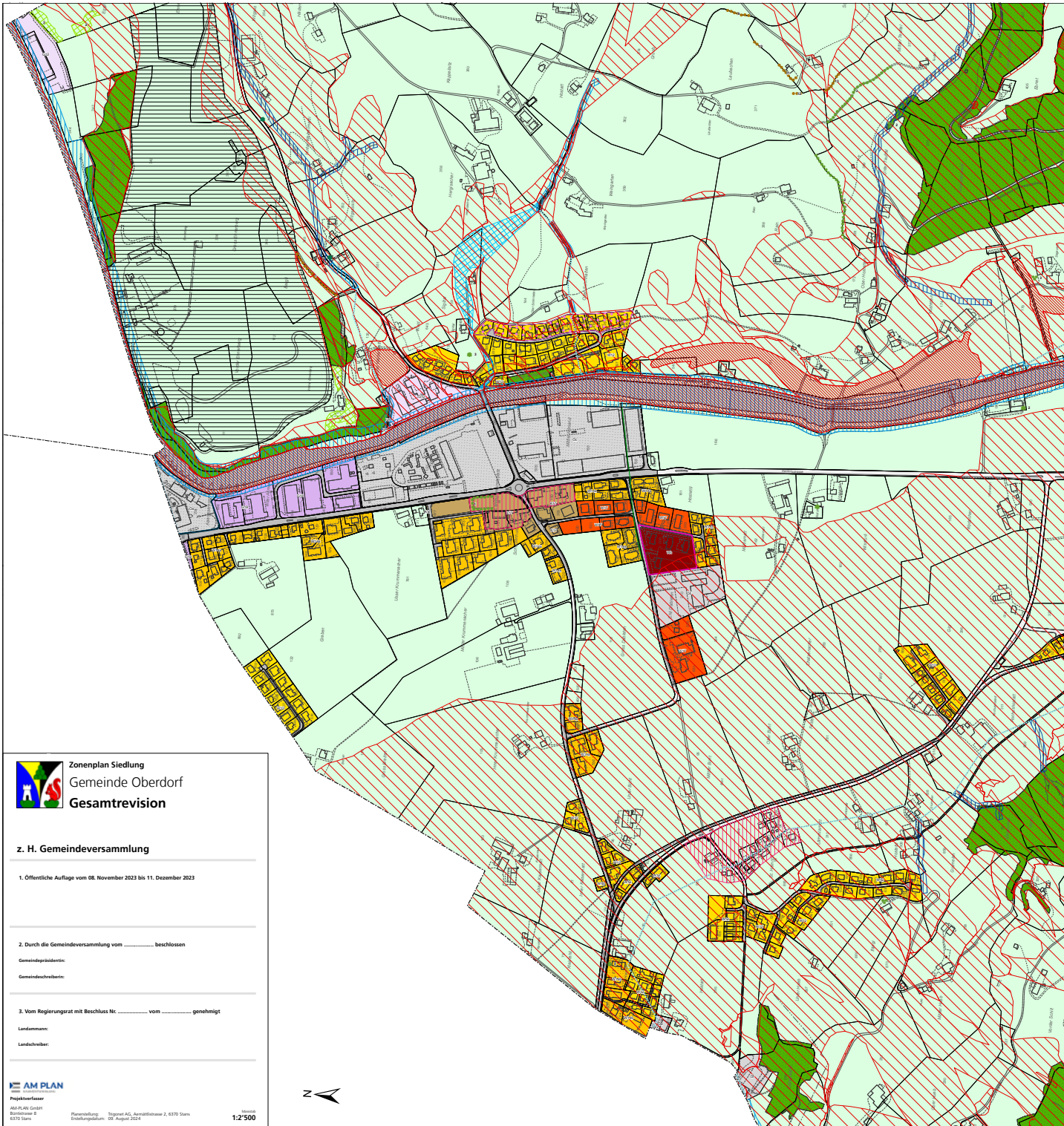
Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
6		
7		
8		
9	49	Zusammenfassung vieler einzelner Trockensteinmauern. <i>Laubachen/Schloh</i>
10		
11		
12		
13		
14	57	Zusammenfassung vieler einzelner Trockensteinmauern. <i>Teuffal</i>
15		
16		
17		
18		
19	64	1 m hohe Trockensteinmauer, aus eckigen und abgerundeten Steinen. <i>Schwanden</i>
20	84	Lange, ungefähr 1 m hohe Trockensteinmauer. Die Steine sind vielfältig von eckig bis gerundet. <i>Tuffloch</i>
21	88	80 m lange freistehende Trockenmauer. Im oberen Bereich ist sie teilweise mit Pflaster/Zement repariert worden. <i>Gibel</i>

**Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen, Halbtrockenrasen, Kalk-Kleinseggenriede, Pfeiffengraswiesen, Spirstaudenflure, Sumpfdotterblumenwiesen**

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	39	Feuchtgebiet geprägt von Pfeiffengras. <i>Schilt</i>
2	2	Spirstaudenflur mit Feldgehölz umgeben von eher intensiv genutzten Wiesen. <i>Bei Frey AG, Engelbereraa</i>
3	1	Feuchtgebiet mit wertvollen Arten wie gefleckte Orchis und Herbstzeitlose. <i>Egglißbiel</i>
4	9	Wiese an steiler, West exponierter Lage. <i>Vorder Ennerberg</i>
5		
6	81	Steile, West exponierte Pfeiffengraswiese, mit Gebüsch durchsetzt. <i>Rossi</i>
7	79	Mässig steil abfallende Wiese in Waldlichtung. Oberer Bereich geprägt von Pfeiffengras. Unterer Bereich Feuchtwiese. Ganzes Gebiet mosaikartig aufgebaut mit verschiedenen Strukturen. <i>Cholrüti</i>
8	74	Steile wiese entlang des Waldrandes, geprägt von Aufrechter Trespe. <i>Ebnet</i>
9	82	Steiler, West exponierter Halbtrockenrasen. Mit Feldgehölz und anstehenden Felsen durchsetzt. <i>Rietli</i>
10	73	Steile, Nord exponierte Blumenwiese. <i>Rietli</i>

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
11	71	Strukturreiche Weide, mit einzelnen Fichten durchsetzt. <i>Ober Schwanden</i>
12	75	Oberer Bereich: gut besonnener Halbtrockenrasen. Unterer Bereich: Blumenwiese, in Randbereichen im Übergang zu Halbtrockenrasen. <i>Liechtershalten</i>
13	68	Artenreicher Halbtrockenrasen an West exponierter Lage in einer Waldlichtung. <i>Baumgarten</i>
14	67	Steile, trockene, West exponierte Wiese. Vereinzelt ist sie durchsetzt mit Steinblöcken oder anstehendem Fels. <i>Wickertsbiele</i>
15	65	Sehr strukturreiches Feuchtgebiet mit Gebüsch, Feldgehölz und Ruderalstellen. <i>Oberweg</i>
16	56	Halbtrockenrasen mit Rutschanrisse und verbaute Rutschungen. <i>Ober Teuftal</i>
17	52	Nordwest exponierte Blumenwiese, durchsetzt von Gebüsch. <i>I de Sticke</i>
18	63	Steile, grosse, West exponierte artenreiche Fettwiese. <i>Gross Schwanden</i>
19	78	artenreiche Blumenwiese zwischen einem Kiesweg und dem Waldrand. <i>Schuelmattli</i>
20	85	Steile Pfeiffengraswiese mit verschiedenen Gräsern und seltenen Orchideen. <i>Turffloch/Ursprung</i>
21	61	Blumenwiese an der Strassenböschung. <i>Gross Schwanden</i>

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
22	89	Artenreiche Weide zwischen Waldrand und Wanderweg. <i>Alpeji</i>



Zonenplan Siedlung  
Gemeinde Oberdorf  
Gesamtrevision

**z. H. Gemeindeversammlung**

1. Öffentliche Auflage vom 08. November 2023 bis 11. Dezember 2023

2. Durch die Gemeindeversammlung vom ..... beschlossen

Gemeindepräsidentin:

Gemeindschreiberin:

3. Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... vom ..... genehmigt

Landesmann:

Landeschreiber:

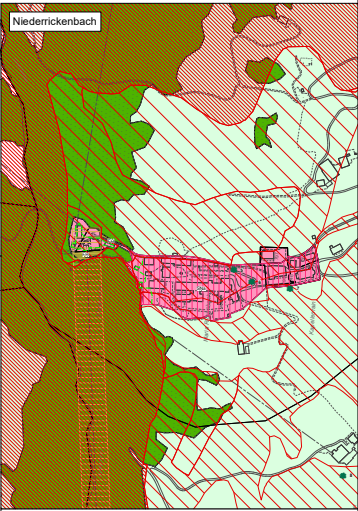
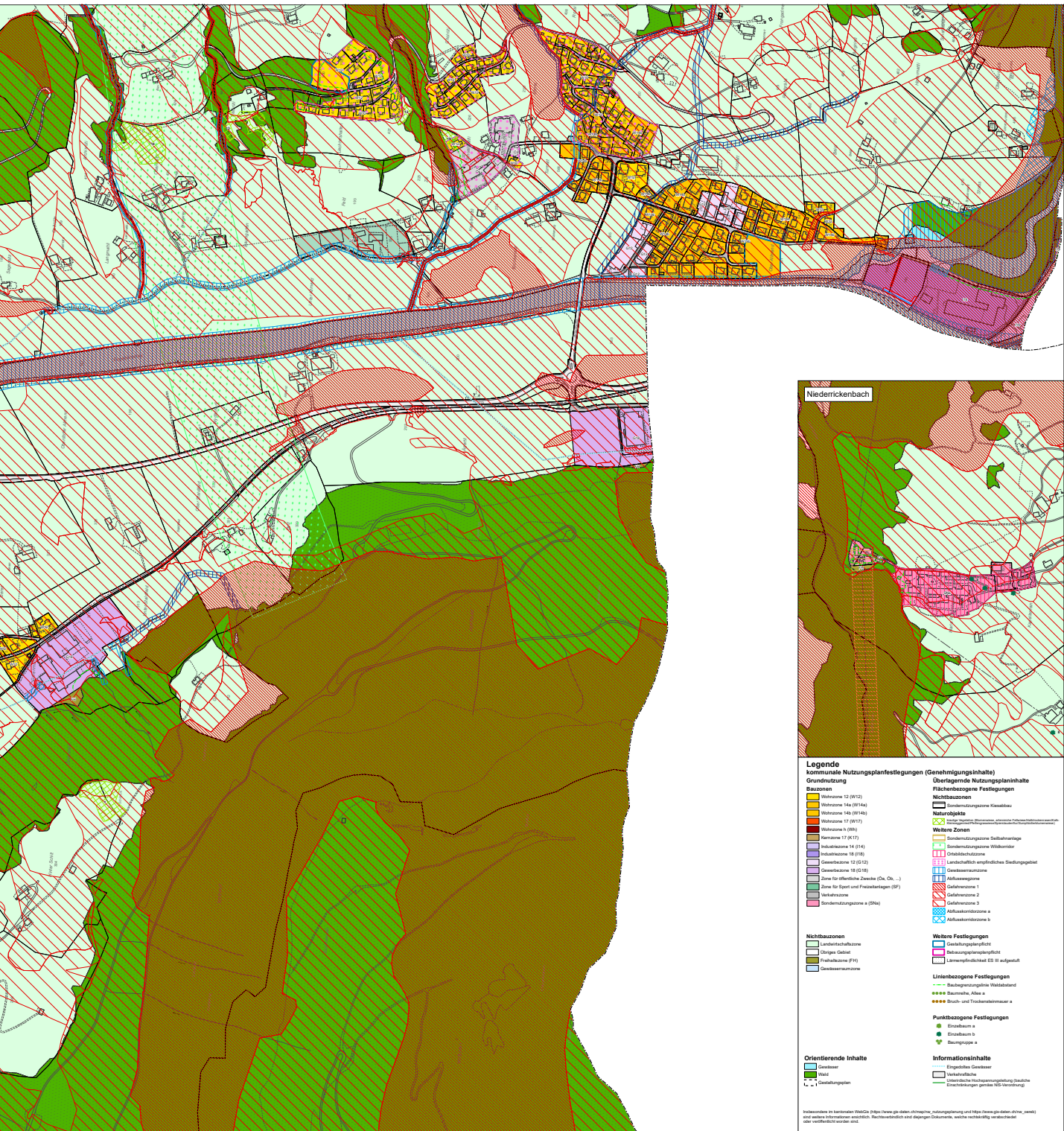


AM PLAN  
Projektverfasser  
AM-PLAN GmbH  
Bühlstrasse 8  
6370 Starn

Planverfasser: Toponet AG, Amstühlistrasse 2, 6370 Starn  
Erstellungsjahr: 08. August 2024

Maßstab  
1:2'500





**Legende**

**Kommunale Nutzungsplanfestlegungen (Genehmigungsinhalte)**

**Grundnutzung**

**Bauzonen**

- Wohnzone 12 (W12)
- Wohnzone 14a (W14a)
- Wohnzone 14b (W14b)
- Wohnzone 17 (W17)
- Wohnzone h (WH)
- Kernzone 17 (K17)
- Industriezone 14 (I14)
- Industriezone 18 (I18)
- Gewerbezone 12 (G12)
- Gewerbezone 18 (G18)
- Zone für öffentliche Zwecke (Zu, Ob, ...)
- Zone für Sport und Freizeitanlagen (SF)
- Waldzone
- Sondernutzungszone a (SNa)

**Nichtbauzonen**

- Landwirtschaftszone
- Stiller Gebiet
- Freizeitzone (FH)
- Gewässerzone

**Orientierende Inhalte**

- Gewässer
- Wald
- Gemeindeflurplan

**Überlagernde Nutzungsplaninhalte**

**Flächenbezogene Festlegungen**

**Nichtbauzonen**

- Sondernutzungszone Kleinstbau

**Naturobjekte**

- Naturschutzgebiet

**Weitere Zonen**

- Sondernutzungszone Selbstanlage
- Sondernutzungszone Wildbambus
- Ortsbildschutzzone
- Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet
- Gewässerzone
- Auffassungszone
- Gefährdungszone 1
- Gefährdungszone 2
- Gefährdungszone 3
- Auffassungszone a
- Auffassungszone b

**Weitere Festlegungen**

- Gestaltungspflicht
- Belastungsmesspflicht
- Lärmempfindlichkeit ES II aufgeführt

**Linienbezogene Festlegungen**

- Bachbegrenzungslinie Wallabund
- Baumreihe, Allee a
- Bruhl- und Trockensteinmauer a

**Punktbezogene Festlegungen**

- Einzelbaum a
- Einzelbaum b
- Baumgruppe a

**Informationsinhalte**

- Empfindliches Gewässer
- Verkehrsfläche
- Gewässerliche Hochwassergefährdung Darstellung
- Einschränkungen geltendes ND-Verbotsschild

Individuelle in kartografischen Maßstab (https://www.gis-daten.ch/map/#/4060000,6000000,10) und andere Informationen anzeigen. Rechtsverbleiblich sind diejenigen Informationen, welche nicht öffentlich zugänglich sind (Art. 6 Abs. 1 lit. b) ZG).

### **3. TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG ZONENPLAN SIEDLUNG TEIL GRABEN (EINZONUNG PARZELLE NR. 892)**

#### **3.1 ORIENTIERUNG**

##### **3.1.1 ÖFFENTLICHE AKTENAUFCLAGE**

Ab dem 23. Oktober 2024 liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf:

- Zonenplan Siedlung Teil Graben (Einzonung Parzelle Nr. 892)
- Nicht gütlich erledigte Einwendungen
- Berichterstattung gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) (informativ)
- Ausschnitt Verkehrsrichtplan Teil Graben (informativ)
- Koordinationsblatt Verkehrsrichtplan Teil Graben (informativ)
- Vorprüfung Baudirektion vom 8. Juni 2022 (informativ)
- Abschluss Vorprüfungsverfahren Baudirektion vom 18. August 2023 (informativ)

Der in dieser Botschaft abgedruckte «Zonenplan Siedlung Teil Graben» gilt als Übersichtsplan. Alle vorerwähnten Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung, Schulhausstrasse 19, Oberdorf während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden.



Zudem sind die Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde ([www.oberdorf-nw.ch](http://www.oberdorf-nw.ch)) oder über den nebenstehenden QR-Code einsehbar.

##### **3.1.2 HINWEIS ZUM VERFAHREN**

Die Stimmberechtigten können binnen 20 Tagen nach erfolgter Veröffentlichung (bis am 12. November 2024) beim Gemeinderat schriftlich und begründet Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes einreichen. An der Gemeindeversammlung können dazu keine Abänderungsanträge mehr eingereicht werden (Art. 20 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz; PBG, NG 611.1).

Abänderungsanträge sind nur zulässig, wenn sie sich auf Bestimmungen oder Grundstücke beziehen, die bereits durch das öffentliche Auflageverfahren betroffen waren (Art. 20 Abs. 3 PBG). Die Gemeinde orientiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Baudirektion über den Eingang von Abänderungsanträgen (Art. 20 Abs. 4 PBG).

Nicht stimmberechtigte Personen, die Einwendungen erhoben haben oder deren Grundeigentum durch Einwendungen oder Abänderungsanträge direkt betroffen ist, sind berechtigt, sich an der Gemeindeversammlung persönlich zur Einwendung beziehungsweise zum Abänderungsantrag zu äussern; die Vertretung durch eine bevollmächtigte Person ist nicht zulässig (Art. 21 PBG).

Damit die Teilrevision der Nutzungsplanung ihre Gültigkeit erhält, bedarf sie nach Beschlussfassung der Gemeindeversammlung zum Schluss der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 23 PBG). Die Inkraftsetzung der neurechtlichen Zonenordnung wird anschliessend vom Gemeinderat festgelegt (Art. 54 BZR). Vorbehalten bleibt der Weiterzug von Beschwerden an die Gerichte.



### **3.1.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG**

#### **3.1.3.1 Allgemeines**

Mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung soll neuer Wohnraum für Familien und junge Erwachsene geschaffen werden, damit die heutige demographische Struktur der Gemeinde Oberdorf aufrechterhalten werden kann.

Vor der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Einzonung im Gebiet Graben aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung herausgelöst und als separate Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt, da zu diesem Zeitpunkt die Erschliessung des Gebietes noch nicht abschliessend geklärt werden konnte. Von Seiten Gemeinde wollte man damit verhindern, dass sich die verschiedenen Planungen gegenseitig blockieren.

Die Änderung im Zonenplan wird in der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV erläutert.

#### **3.1.3.2 Kantonale Vorprüfung**

Der Gemeinderat Oberdorf übermittelte am 11. Mai 2021 der Baudirektion die Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung (inklusive Teil Graben). In der Folge führte die Baudirektion bei verschiedenen Amtsstellen eine Vernehmlassung durch und stellte am 8. Juni 2022 ihren Bericht der Gemeinde Oberdorf zu.

Die Baudirektion stellt mit dem Abschluss des Vorprüfungsverfahrens (inklusive Teil Graben) vom 18. August 2023 fest, dass unter Vorbehalt der Berücksichtigung der Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens eine Genehmigung durch den Regierungsrat in Aussicht gestellt werden kann.

#### **3.1.3.3 Information und Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung (inklusive Teil Graben) hat vom 14. September 2022 bis 14. Oktober 2022 stattgefunden. Im Rahmen der Mitwirkung sind insgesamt 3 schriftliche Eingaben betreffend der Einzonung Graben eingegangen. Die Antworten auf die Eingaben wurden in der Kerngruppe «Gesamtrevision Nutzungsplanung» besprochen und anschliessend vom Gemeinderat beschlossen.

#### **3.1.3.4 Öffentliche Auflage und Einwendungen**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom 23. Mai 2024 bis 24. Juni 2024 öffentlich aufgelegt. Mit Ablauf des öffentlichen Auflageverfahrens sind beim Gemeinderat 3 Einwendungen eingegangen., welche nicht gütlich erledigt werden konnten. Der Gemeinderat wird an der Gemeindeversammlung die Ablehnung der Einwendungen beantragen.

#### **3.1.3.5 Schlussbemerkungen**

Der Gemeinderat legt den Stimmberechtigten den Zonenplan Siedlung Teil Graben zur Zustimmung vor.

### **3.2 NICHT GÜTLICH ERLEDIGTE EINWENDUNGEN**

Die nicht gütlich erledigten Einwendungen werden bezüglich Antrag und Begründungen der Einwendenden im Folgenden gekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet anschliessend, weshalb er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einwendungen beantragt.



## **Einwendungen**

### **Einwender**

- Josef Schuler, Sonnmattstrasse 13, 6370 Oberdorf
- Polytrona Invest AG, Henriette und Peter Allenspach, Breitenstrasse 118, 6370 Stans
- Roswitha Klöckner-Schroeder, Breitenstrasse 116, 6370 Stans

### **Antrag der Einwender**

Die Einzonung sei in ihrer jetzigen Form zu überdenken und die Variante 2 zugunsten einer besseren und nachhaltigeren Lösung abzulehnen. Eine Entscheidung zugunsten der Variante 1 mit Erschliessung über die Riedenstrasse oder besser einer vollständig neuen, besser integrierten Variante sei wünschenswert.

### **Vorbringen der Einwender**

- Die Einwender stellen sich die Frage, ob es mehr Bauland für Wohnungen braucht, da laut Gemeindebericht die Zahl der Einwohner zurückgehen wird.
- Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die unmittelbare Nähe der Einzonungsfläche an bestehende Einfamilienhäuser bei Variante 1 als negativ und bei Variante 2 als positiv bewertet wird.
- Variante 2 sieht vor, dass die neu eingezonte Fläche über Stans erschlossen wird und es sei positiv, dass die Siedlung an Stans angrenzt. Dies scheint wenig sinnvoll, da eine stärkere Einbindung in die Gemeinde Oberdorf durch Variante 1 gegeben sei.
- Die Nähe der geplanten Einzonung zur vielbefahrenen Buochserstrasse und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen stelle zudem ein erhebliches Problem dar.
- Im Weiteren wird befürchtet, dass es durch das vorliegende Gewerbegebiet mit rangierenden Lastwagen, zum Teil mit Anhängern, zu Unfällen mit Personen kommen könnte.
- Die Einzonung gemäss Variante 2 stehe im Widerspruch zum aktuellen Siedlungsleitbild Oberdorf, welches eine stärkere Integration neuer Wohngebiete in bestehende Strukturen vorsieht.
- Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat Oberdorf das öffentliche Interesse an der verfügbaren Umzonung nicht schlüssig nachgewiesen hat, da im Bericht erwähnt wird, dass Oberdorf in den nächsten Jahren eher eine rückläufige Einwohnerentwicklung aufweisen wird.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

- Der Gemeinderat hat festgestellt, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in Oberdorf in den nächsten Jahren rückläufig entwickeln könnte. Insbesondere sind die Anreize für Familien, nach Oberdorf zu ziehen, aktuell zu wenig ausgeprägt. Damit einher kommt eine Überalterung der Bevölkerung Oberdorfs, was die Gemeinde vor grosse Herausforderung stellt. Darum will der Gemeinderat dieser Entwicklung Einhalt gebieten und eine aktive Wohnpolitik betreiben. Gemäss kantonalen Vorgaben hat die Gemeinde Oberdorf für die nächsten 15 Jahre einen Bauzonenbedarf von 1.2 Hektaren. Diesen will der Gemeinderat ausschöpfen. Bei der neuen Überbauung wird Wert gelegt auf einen heterogenen Wohnungsmix. Damit wird die soziale Durchmischung gestärkt, um so die demographische Struktur der Gemeinde Oberdorf zu erhalten.





- Im Siedlungsleitbild der Gemeinde wird festgehalten, dass die Gebiete Graben und Dableten für neue Wohnzonen am besten geeignet sind. Nachdem die Gemeindeversammlung eine Einzonung im Gebiet Dableten abgelehnt hat, kommt für eine Weiterentwicklung der Wohnzonen insbesondere das Gebiet Graben infrage. Das Gebiet verfügt über die erforderliche Erschliessung, die bestehende Siedlungsstruktur kann fortgeführt werden und die Grundeigentümerin ist gewillt, das Grundstück zeitnah zu überbauen. Aus diesen Gründen kommt für eine Erweiterung der Wohnzone in Oberdorf zurzeit nur das Gebiet Graben infrage.
- Wie im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgezeigt wurde, wurden zehn verschiedene Varianten analysiert, wie die neue Wohnzone optimal anzulegen ist. Dabei kristallisierten sich zwei Favoriten heraus, Variante 1 und 2. Für Variante 2 spricht letztlich, dass sie sich noch besser ins Ortsbild und die bestehende Siedlungsstruktur eingliedert als Variante 1. So kann bei Variante 2 gut an die kompakte Bebauung entlang der Sonnmatt- und Breitenstrasse angeschlossen werden. Bei Variante 1 hingegen ist es schwieriger, den Bezug zu den bestehenden Einfamilienhäusern an der Riedenstrasse herzustellen. Im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung ist Variante 2 daher vorzuziehen.
- Für den motorisierten Individualverkehr und für den öffentlichen Verkehr findet die Erschliessung der neuen Wohnzone über Stans statt. Die Erschliessung über die Riedenmatt ist insbesondere daher zweckmässig, da der Verkehr schnell und effizient aufs übergeordnete Strassennetz geführt werden kann.
- Für den Langsamverkehr ist im Zusammenhang mit der neuen Wohnzone eine neue und sichere Verbindung in Richtung Wil geplant.
- Das Verkehrsgutachten hält fest, dass die Mehrbelastung auf dem Strassennetz aufgrund der neuen Überbauung vernachlässigbar ist. Die Gestaltungsplanpflicht sieht für die Planung des Grundstücks ein qualitätssteigerndes Verfahren vor. Darin werden auch Fragen der Erschliessung und der Immissionen geregelt. Damit die neue Überbauung die geforderten Qualitäten aufweist, müssen die Immissionen auf ein Minimum reduziert werden. Die Ausführungen dazu werden im Gestaltungsplan eigentümerverbindlich festgehalten.
- Im Weiteren ist die Gemeinde Oberdorf und die Gemeinde Stans mit dem ASTRA im Austausch, um die Situation rund um die Riedenmatt / Rieden zu verbessern.
- Mit der Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass sich die neue Überbauung gut ins Ortsbild eingliedert und eine hohe Wohnqualität aufweisen wird.

### **Antrag des Gemeinderates**

Die Einwendungen seien abzuweisen.

### **3.3 ALLFÄLLIGE ABÄNDERUNGSANTRÄGE**

Abänderungsanträge werden an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet, sofern solche gestützt auf Art. 20 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, NG 611.1) binnen 20 Tagen nach Veröffentlichung im Amtsblatt schriftlich und begründet beim Gemeinderat Oberdorf, Schulhausstrasse 19, 6370 Oberdorf, eingereicht wurden. An der Gemeindeversammlung können zu diesem Geschäft keine Abänderungsanträge mehr gestellt werden (Art. 20 Planungs- und Baugesetz).

### **3.4 ZUSTIMMUNG NEUEN ZONENPLAN SIEDLUNG TEIL GRABEN**

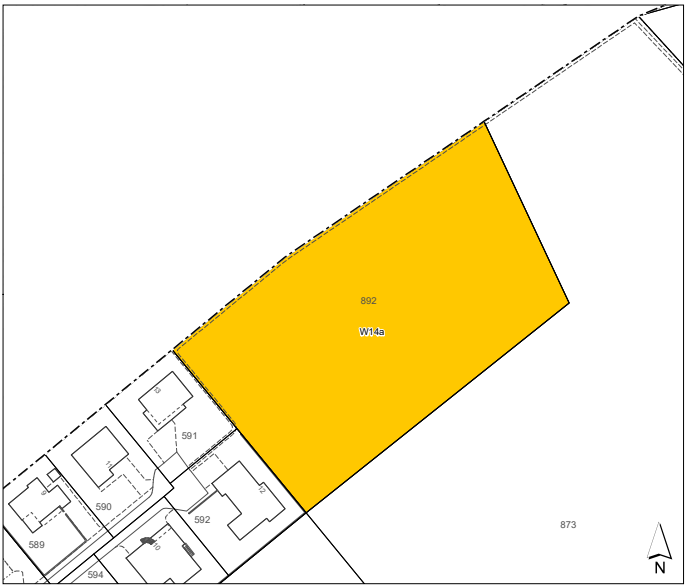
#### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem neuen Zonenplan Siedlung Teil Graben zuzustimmen.



Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)

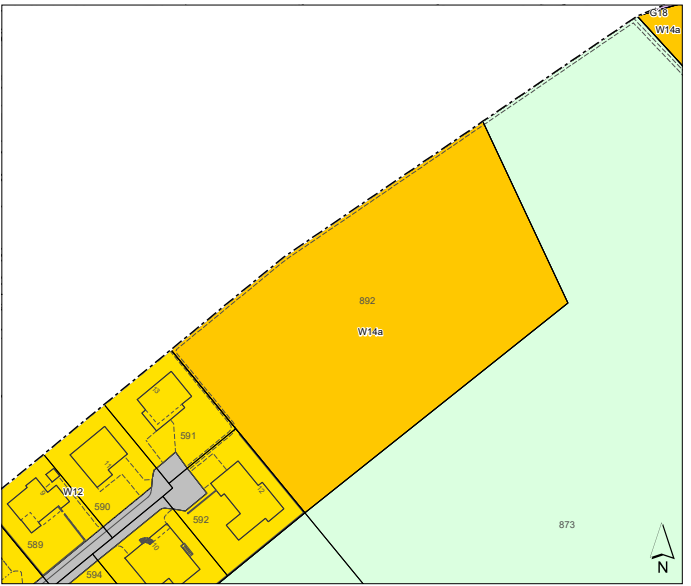
"Differenz"



**Legende**  
 Kommunale Nutzungsplanfestlegung  
 Grundnutzung  
 Bauzonen  
 Wohnzone 14a

Ausschnitt Teilreivision Graben mit Änderungen (Zustand nach Genehmigung)

"Neu"



**Legende**  
 Kommunale Nutzungsplanfestlegung  
 Grundnutzung  
 Bauzonen  
 Wohnzone 12  
 Wohnzone 14a  
 Industriezone 18  
 Verkehrszone  
 Nichtbauzonen  
 Landwirtschaftszone

**Gemeinde Oberdorf  
Schulhausstrasse 19  
6370 Oberdorf  
[www.oberdorf-nw.ch](http://www.oberdorf-nw.ch)  
[oberdorf@nw.ch](mailto:oberdorf@nw.ch)**