



KANTON  
NIDWALDEN

BAUDIREKTION

Buochserstrasse 1, Postfach 1241, 6371 Stans  
Telefon 041 618 72 02, www.nw.ch

CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

**A-Post**

Gemeinderat Oberdorf

GEMEINDE OBERDORF	
Axioma: 2016-88	GR: 4.9.2023
<input type="checkbox"/> Gemeindegemeinschaft	<input checked="" type="checkbox"/> Bauamt
<input type="checkbox"/> Zentrale Dienste	<input type="checkbox"/> Finanzamt
<input type="checkbox"/> Allg. Dienste/Kultur	<input type="checkbox"/> Steueramt
<b>30. Aug. 2023</b> an:	
<input type="checkbox"/> Präsidium	<input type="checkbox"/> Kultur/Verkehr
<input type="checkbox"/> Finanzen/Tourismus	<input type="checkbox"/> Sicherheit/Tiefbau
<input type="checkbox"/> Soziales/Gesundheit	<input type="checkbox"/> Umwelt/Entsorgung
<input checked="" type="checkbox"/> Hochbau/Planung	Scan erfolgt <input checked="" type="checkbox"/>

Markus von Holzen  
Raumplaner / Architekt  
Telefon +41 41 618 72 16  
Telefax +41 41 618 72 25  
markus.vonholzen@nw.ch  
Stans, 18. August 2023

## **Baudirektion. Raumentwicklung. Nutzungsplanung. Gemeinde Oberdorf. Revision der Nutzungsplanung. GemDat 2021-1508-0021. Abschluss Vorprüfungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Baudirektion nahm mit Vorprüfungsbericht vom 8. Juni 2022 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung. Am 20. Juli 2022 wurde der Vorprüfungsbericht zwischen Vertretern der Gemeinde und dem Kanton besprochen. Die Besprechungsresultate wurden anschliessend in zwei Besprechungslisten festgehalten.

Am 5. September 2022 hat der Gemeinderat die Unterlagen zur Gesamtrevision zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet, welche zwischen dem 14. September 2022 und dem 14. Oktober 2022 stattgefunden hat und Anträge von 15 Mitwirkenden bewirkte.

Der Gemeinderat reichte am 21. Juni 2023 die überarbeiteten Unterlagen zur nochmaligen Beurteilung durch die Baudirektion und zum Abschluss der kantonalen Vorprüfung ein. Zudem wurde ein Nachtrag zur Gesamtrevision bezüglich Umzonung der Parz. 531 von einer Wohn- in eine Gewerbezone eingereicht. Der Gemeinderat beantragt, dem Umzonungsgesuch nicht zuzustimmen.

Das Amt für Raumentwicklung hat die Unterlagen gesichtet, dem Rechtsdienst zur Stellungnahme übermittelt und kommt nun zu folgender Stellungnahme:

**Die Gemeinde bleibt als Trägerin der Nutzungsplanung zuständig für eine sorgfältige Bereitstellung der Nutzungsplandokumente zuhanden der öffentlichen Auflage.**

### **Allgemein:**

Die Unterlagen wurden durch das Amt für Raumentwicklung und den Rechtsdienst (nur BZR) bezüglich Übereinstimmung mit dem besprochenen Vorprüfungsbericht überprüft.

Das Hochwasserschutzprojekt Buholzbach wird derzeit mit hoher Intensität und engen zeitlichen Vorgaben vorangetrieben. Aus dem Projekt wird sich eine Anpassung der Nutzungsplanung für die Gemeinden Oberdorf und Wolfenschiessen ergeben. Diese ist jedoch derzeit noch nicht in allen Details vollends klar und auch noch nicht vorgeprüft. Wünschenswert wäre und angestrebt wird, die Planung so voranzutreiben, dass die derzeit parallel laufenden Verfahren allenfalls bei der Genehmigung zusammengeführt werden können.

## Bau- und Zonenreglement (BZR):

Die Vorgaben aus der Vorprüfung sind korrekt ins BZR eingeflossen.

Es ergeben sich einzelne kleine Anpassungen:

- Art. 6 Abs. 2 Korrektur: ... **B**auten, begehbare ...
- Art. 7 Abs. 1 Ergänzung: "zusätzlich" einfügen. Analog Art. 6
- Art. 7 Abs. 4 Falls verbindliche Vorgaben hinsichtlich Anzahl und Lage der Veloabstellplätze gemacht werden sollen, ist diese Formulierung ungeeignet. Andere Gemeinden formulieren diese Bestimmung wie folgt:  
«Im verbindlichen Umgebungsplan sind Abstellplätze für Fahrräder auszuweisen, sofern diese nicht im Innern des Gebäudes realisiert werden. Für die Anzahl und Lage der Abstellplätze sind die VSS-Normen in der Fassung vom [...] massgebend.»
- Art. 12, 17, 20, 25, 30, 33, 36 Vorschlag: In anderen Gemeinden hat die Beschriftung der 4. Spalte zu Diskussionen geführt. Bei Bedarf kann wie folgt präzisiert werden: «Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen». Entsprechend wären die Zahlen in den Zeilen auch mit einem «/» zu trennen und nicht in Klammern zu setzen.
- Art. 21 Abs. 2 Korrektur: 1. **g**egenüber... 2. **g**egenüber...
- Art. 26-28 In diesen Bestimmungen wird teilweise von "Industriezone 14" und teilweise von "I 14" gesprochen. Wir empfehlen eine Harmonisierung der Bezeichnungen.
- Art. 26 Abs. 2 Das privatrechtliche Näherbaurecht gemäss Art. 730 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210) kann im BZR nicht ausgeschlossen werden. Wenn, kann sich dieser Ausschluss nur auf das Näherbaurecht gemäss Art. 117 PBG beziehen; ein Verweis auf das PBG ist aufzunehmen.
- Art. 27 Abs. 2 In der I 14 sind nur Pult- oder Flachdächer zulässig. Weder ein Pult- noch ein Flachdach hat einen Giebel. Diese Bestimmung kann sich deshalb nur auf die I 18 beziehen. Die I 14 in Abs. 2 ist zu streichen.
- Art. 30 Die kursive Bemerkung ist nicht erforderlich und kann gestrichen werden.
- Art. 46 Abs. 2 Ziff. 1 Korrektur: Anhang\_3
- Art. 49 Abs. 1 Korrektur: ..Ausdehnung erheblich **verringert** werden, ..
- Art. 53 Abs. 1 Korrektur: 2004\_wird ..
- Anhänge 1, 2 und 3 Korrektur: Die Verweise sind auf Art. 29, 32, 46ff zu korrigieren.
- Anhang 1 Öa: Ergänzen mit "sowie öffentliche Parkierung"
- Anhang 1 Öc «altes Schützenhaus» definiert die zulässige Nutzung nicht.
- Öe «Ausstellung» würden wir präzisieren mit «Aussenraum für Ausstellungen»

## Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV:

Im Bericht haben sich verschiedene Rechtschreibfehler eingeschlichen und mindestens eine falsche Artikelbezeichnung (Art. 49 Bruchsteinmauern in 3.3). Wir empfehlen, den Bericht noch einmal sorgfältig zu redigieren.

Die als Nachtrag in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung integrierte Einzonung Graben/Rieden wurde in hinreichender Tiefe in die verschiedenen betroffenen Themen der Berichterstattung eingearbeitet.

Das im Bericht erwähnte Siedlungsleitbild der Gemeinde Stans ist inzwischen genehmigt und befindet sich nicht mehr im Stand der öffentlichen Mitwirkung. (1.5.3.)

Unter "6.1 Erarbeitung Stand der Erschliessung" und in Anhang 4 zu S5 ist die Aussage zu korrigieren, es sei im Rahmen dieser Gesamtrevision keine Einzonung von Baugebiet beabsichtigt.

Die Aussagen in "7.1.11 Wald" sind bezüglich Einzonung Graben/Rieden anzupassen, auch wenn kein Wald in der Nähe ist.

Im Anhang 4 ist zudem der Bearbeitungsstand bei den Knotensanierungen (V7) zu aktualisieren.

**Zonenpläne, Plan Stand der Erschliessung, Verkehrsrichtplan mit Koordinationsblatt:**

Die Empfehlungen und Vorbehalte aus der Vorprüfung sind korrekt in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet worden.

**Nachtrag Umzonungsgesuch Gewerbezone, Parz. 531**

Das vorliegende Umzonungsgesuch wurde bereits 2013 gestellt, ging aber im Rahmen dieser Gesamtrevision bisher vergessen und soll nun im Sinne eines Nachtrages beurteilt werden. Vorgesehen ist dabei, eine einzelne Parzelle des Wohngebietes (künftig W14), welches an ein Gewerbegebiet (G18) grenzt, der Gewerbezone zuzuweisen und ebenfalls eine maximale Gesamthöhe von 18 m zuzulassen.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die nördliche Erschliessung über das Gewerbegebiet offenbar nur für eine Wohnnutzung zugestanden wurde und die östliche Erschliessung über das Wohngebiet im Einmündungsbereich zur Kantonsstrasse insgesamt ungeeignet ist für eine stärkere Belastung. Zudem ist zu befürchten, dass die Siedlungsqualität des Wohnquartiers durch eine einzelne, bis zu 4m höhere Gewerbebaute beeinträchtigt werden könnte.

Aus raumplanerischer Sicht begrüssen wir die klare Trennung des Gewerbegebietes vom Wohngebiet, welche durch die Einzonung Graben/Rieden weitergeführt wird und eine saubere Trennung von Gewerbegebäuden im Norden und Wohnbauten südlich davon ergibt.

Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung des Umzonungsgesuchs.

Die Argumente des Gemeinderates erscheinen uns schlüssig und nachvollziehbar und werden von uns gestützt.

Die Korrektur der Verkehrszone auf der Parzelle 119 soll jedoch umgesetzt werden.

**Mitwirkungsantworten**

Der vorgesehene Umgang mit den Mitwirkungsanträgen erscheint uns schlüssig und nachvollziehbar.

**Öffentliche Auflage:**

Die vorliegende Stellungnahme ist zusammen mit dem Vorprüfungsbericht nach Art. 17 Abs. 1 Ziff. 3 PBG ebenfalls öffentlich aufzulegen. Unter Vorbehalt der Berücksichtigung der Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens kann eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
BAUDIREKTION

Therese Rotzer-Mathyer  
Regierungsratin