

Josef Schuler  
Sonnmattstrasse 13, 6370 Oberdorf

GEMEINDE OBERDORF	
Axioma: 2024-98	GR: 17.2024
<input type="checkbox"/> Gemeindeschreiberin	<input checked="" type="checkbox"/> Bauamt
<input type="checkbox"/> Zentrale Dienste	<input type="checkbox"/> Finanzamt
<input type="checkbox"/> Allg. Dienste/Kultur	<input type="checkbox"/> Steueramt
24. Juni 2024 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"/>

Einschreiben  
Gemeinderat Oberdorf  
Schulhausstrasse 19  
6370 Oberdorf

Stans, 20. Juni 2024

### Betreff: Einsprache gegen Einzonung Graben/Rieden, Parzelle Nr. 892

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die strittige Zonenplanänderung wurde im Nidwaldner Amtsblatt Nr. 21 vom 23. Mai 2024 publiziert mit Einsprachefrist bis am 24. Juni 2024. Die Einsprache erfolgt demnach fristgerecht.

#### 1. Wieviel wert ist Kulturland?

An dieser Gemeindeversammlung geht es unter anderem, wie bei vielen Gemeindeversammlungen in der Schweiz um die grundsätzliche Frage: wieviel wert ist uns unser Kulturland? Können wir es verantworten mal wieder Bauernland, die Produktionsstätte unserer Lebensgrundlage, überhaupt zu verlieren durch eine Umwandlung in Bauland?

Sicher brauchen wir Wohnfläche bei steigender Einwohnerzahl. Aber: ist sie unabwendbar?

Laut Gemeindebericht wird die Zahl der Einwohner zurück gehen. – Aber braucht es dann mehr Bauland für Wohnungen? – Die Antwort «nein» auf diese Frage erübrigt vielleicht eine Umzonung.

Ist die Antwort «ja», lautet die nächste Frage «gibt es andere Möglichkeiten mehr Wohnfläche zu beschaffen oder bestehende besser zu nützen?

Wenn an der Umzonung festgehalten wird, **erhebe ich hiermit formell Einsprache gegen die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 892, wie in Variante 2 dargestellt.** Ich bin Eigentümer und Bewohner der Liegenschaft Parzelle 591, Sonnmatstrasse 13, 6370 Stans und direkt an die Parzelle Nr. 892 angrenzender Anwohner und möchte meine Bedenken äussern und noch einige Kritikpunkte darlegen.

## **2. Unklare Bewertung der Randbebauung**

Es ist auffällig, dass in der Variantenstudie die unmittelbare Nähe der Einzonungsfläche an bestehende Einfamilienhäuser bei Variante 1 als negativ und bei Variante 2 als positiv bewertet wird. Beide Varianten grenzen an Einfamilienhäuser, und es ist nicht nachvollziehbar, warum dieser Aspekt unterschiedlich gewichtet wird. Diese Inkonsistenz bedarf einer klaren und nachvollziehbaren Erklärung, um die Objektivität der Bewertung sicherzustellen.

## **3. Erschliessung ausschliesslich über Stans**

Variante 2 sieht vor, dass die neu eingezonte Fläche nur über Stans erschlossen wird und als «positiver Punkt» wird erwähnt, dass die Siedlung an Stans angrenzt. Dies scheint wenig sinnvoll, da eine stärkere Einbindung in die Gemeinde Oberdorf durch Variante 1 gegeben wäre. Diese räumliche Trennung könnte langfristig zu Nachteilen in der kommunalen Infrastruktur und der sozialen Integration führen.

Es gilt auch zu beachten, dass das «Sonnmatquartier» als Satellitenquartier von Oberdorf nur über Stans erschlossen wird. Sowohl die an die Parzelle 892 anschliessende Breitenstrasse als auch die Sonnmatstrasse sind Privatstrassen. Es ist von den Eigentümern beider Strassen mit keiner Benützungsbewilligung zu rechnen. Die Verwendung als Zufahrt wurde schon bei einem früheren Bauvorhaben der Fam. Zelger mittels Einsprache abgelehnt.

## **4. Erhöhung der Verkehrsbelastung**

Die Nähe der geplanten Einzonung zur vielbefahrenen Buochserstrasse und den damit verbundenen Verkehrsaufkommen stellt ein erhebliches Problem dar. Auch wenn das Verkehrsgutachten keine kritischen Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz feststellt, bleibt die erhöhte Belastung der Anwohner durch Lärm und Umweltverschmutzung bestehen. Hierzu sind nachhaltige und belastbare Lösungen erforderlich.

## **5. Gefährlichkeit der Zufahrt über Riedenmatt**

Anlässlich der Vororientierung der Pilatus Pensionskassenstiftung, vertreten durch Herr Bühler, haben viele der an der Riedenmatt domizilierten Gewerbebetriebe ihre Befürchtung geäussert, dass es durch dort öfters rangierende Lastwagen, zum Teil mit Anhängern, zu Unfällen mit Personen (z.B. spielenden Kindern) kommen könnte, da dies ein Gewerbegebiet ist und ein Zugang zu einem Wohngebiet durch ein Gewerbegebiet sicher suboptimal ist. Auch wird ein Rückstau auf die jetzt schon stark belastete Buochserstrasse befürchtet, falls ein Lastwagen die Zufahrt blockiert.

## **6. Widerspruch zu Siedlungsleitbildern**

Die Einzonung gemäss Variante 2 steht im Widerspruch zum aktuellen Siedlungsleitbild Oberdorf, welches eine stärkere Integration neuer Wohngebiete in bestehende Strukturen vorsieht. Die bevorzugte Variante sollte diesen Prinzipien Rechnung tragen und zur Förderung einer homogenen und nachhaltigen Gemeindeentwicklung beitragen.

## **7. Öffentliches Interesse**

In materieller Hinsicht weise ich auch darauf hin, dass der Gemeinderat Oberdorf das öffentliche Interesse an der verfügbaren Umzonung nicht schlüssig nachgewiesen hat, da wie unter Ziffer 1.2 Ziel Teilrevision der Nutzungsplanung erwähnt wird, Oberdorf in den nächsten Jahren eher eine rückläufige Einwohnerentwicklung aufweisen wird. Weshalb dann neuer Wohnraum in dieser geplanten Grössenordnung abseits des Dorfzentrums und abseits der Schule geschaffen werden soll, ist für mich nicht nachvollziehbar.

Ich weise auch darauf hin, dass die privaten Interessen der Nachbarn der betroffenen Parzellen durch diese Zonenänderung erheblich tangiert würde und dass sie mit einem erheblichem Wertverlust rechnen müssten.

### **Zusammenfassung und Antrag**

Ich fordere den Gemeinderat auf, die Einzonungsplanung in ihrer jetzigen Form zu überdenken und die Variante 2 zugunsten einer besseren und nachhaltigeren Lösung abzulehnen. Eine Entscheidung zugunsten von Variante 1 mit Erschliessung über die Riedenstrasse oder besser einer vollständig neuen, besser integrierten Variante wäre wünschenswert.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und hoffe, dass meine Einsprache in die endgültige Entscheidungsfindung einfließen wird.

Freundliche Grüsse

Josef Schuler



EINGANG

24. Juni 2024

Gemeindeverwaltung  
6370 Oberdorf

21.06.24 09:56

CH - 6370

Stans

CHF 6.80

7268



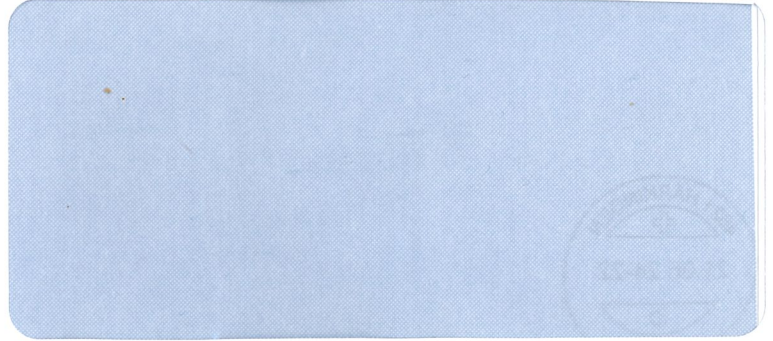
0.024 kg



**R**



Recommandé 98.00.637000 04429617



GEMEINDE OBERDORF	
Axioma: 2024-98	GR: 24.6.2024
<input type="checkbox"/> Gemeindefschreiberin	<input checked="" type="checkbox"/> Bauamt
<input type="checkbox"/> Zentrale Dienste	<input type="checkbox"/> Finanzamt
<input type="checkbox"/> Allg. Dienste/Kultur	<input type="checkbox"/> Steueramt
19. Juni 2024 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	Sean erfolgt <input checked="" type="checkbox"/>

Einschreiben  
Gemeinderat Oberdorf  
Schulhausstrasse 19  
6370 Oberdorf

Stans, 18. Juni 2024

## Betreff: Einsprache gegen Einzonung Graben/Rieden, Parzelle Nr. 892

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die strittige Zonenplanänderung wurde im Nidwaldner Amtsblatt Nr. 21 vom 23. Mai 2024 publiziert mit Einsprachefrist bis am 24. Juni 2024. Die Einsprache erfolgt demnach fristgerecht.

Wir möchten hiermit formell Einspruch gegen die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 892, wie in Variante 2 dargestellt, einreichen. Wir sind zu dieser Einsprache legitimiert in unserer Eigenschaft als Eigentümer und Bewohner der Liegenschaft Parzelle 1036, Breitenstrasse 118, 6370 Stans und direkt an die Parzelle 892 angrenzende Anwohner und möchten unsere Bedenken äussern und einige Kritikpunkte darlegen.

### 1. Unklare Bewertung der Randbebauung

Es ist auffällig, dass in der Variantenstudie die unmittelbare Nähe der Einzonungsfläche an bestehende Einfamilienhäuser bei Variante 1 als negativ und bei Variante 2 als positiv bewertet wird. Beide Varianten grenzen an Einfamilienhäuser, und es ist nicht nachvollziehbar, warum dieser Aspekt unterschiedlich gewichtet wird. Diese Inkonsistenz bedarf einer klaren und nachvollziehbaren Erklärung, um die Objektivität der Bewertung sicherzustellen.

### 2. Erschliessung ausschliesslich über Stans

Variante 2 sieht vor, dass die neu eingezonte Fläche nur über Stans erschlossen wird und als «positiver Punkt» wird erwähnt, dass die Siedlung an Stans angrenzt. Dies scheint wenig sinnvoll, da eine stärkere Einbindung in die Gemeinde Oberdorf durch Variante 1 gegeben wäre. Diese räumliche Trennung könnte langfristig zu Nachteilen in der kommunalen Infrastruktur und der sozialen Integration führen.

Es gilt auch zu beachten, dass das «Sonnmatthausquartier» als Satellitenquartier von Oberdorf nur über Stans erschlossen wird. Sowohl die an die Parzelle 892 anschliessende Breitenstrasse als auch die Sonnmatthausstrasse sind Privatstrassen. Es ist von den Eigentümern beider Strassen mit keiner Benützungsbewilligung zu rechnen. Die Verwendung als Zufahrt wurde schon bei einem früheren Bauvorhaben der Fam. Zelger mittels Einsprache abgelehnt.

### 3. Erhöhung der Verkehrsbelastung

Die Nähe der geplanten Einzonung zur vielbefahrenen Buochserstrasse und den damit verbundenen Verkehrsaufkommen stellt ein erhebliches Problem dar. Auch wenn das Verkehrsgutachten keine kritischen Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz feststellt, bleibt die erhöhte Belastung der Anwohner durch Lärm und Umweltverschmutzung bestehen. Hierzu sind nachhaltige und belastbare Lösungen erforderlich.

### 4. Gefährlichkeit der Zufahrt über Riedenmatt

Anlässlich der Vororientierung der Pilatus Pensionskassenstiftung, vertreten durch Herr Bühler, haben viele der an der Riedenmatt domizilierten Gewerbebetriebe ihre Befürchtung geäußert, dass es durch dort öfters rangierende Lastwagen, zum Teil mit Anhängern, zu Unfällen mit Personen (z.B. spielenden Kindern) kommen könnte, da dies ein Gewerbegebiet ist und ein Zugang zu einem Wohngebiet durch ein Gewerbegebiet sicher suboptimal ist. Auch wird ein Rückstau auf die jetzt schon stark belastete Buochserstrasse befürchtet, falls ein Lastwagen die Zufahrt blockiert.

### 5. Widerspruch zu Siedlungsleitbildern

Die Einzonung gemäss Variante 2 steht im Widerspruch zum aktuellen Siedlungsleitbild Oberdorf, welches eine stärkere Integration neuer Wohngebiete in bestehende Strukturen vorsieht. Die bevorzugte Variante sollte diesen Prinzipien Rechnung tragen und zur Förderung einer homogenen und nachhaltigen Gemeindeentwicklung beitragen.

### 6. Öffentliches Interesse

In materieller Hinsicht weisen wir auch darauf hin, dass der Gemeinderat Oberdorf das öffentliche Interesse an der verfügbaren Umzonung nicht schlüssig nachgewiesen hat, da wie unter Ziffer 1.2 Ziel Teilrevision der Nutzungsplanung erwähnt wird, Oberdorf in den nächsten Jahren eher eine rückläufige Einwohnerentwicklung aufweisen wird. Weshalb dann neuer Wohnraum in dieser geplanten Grössenordnung abseits des Dorfzentrums und abseits der Schule geschaffen werden soll, ist für uns nicht nachvollziehbar.

Wir weisen auch darauf hin, dass die privaten Interessen der Nachbarn der betroffenen Parzellen durch diese Zonenänderung erheblich tangiert würde und dass sie mit einem erheblichem Wertverlust rechnen müssten.

### Zusammenfassung und Antrag

Wir fordern den Gemeinderat auf, die Einzonungsplanung in ihrer jetzigen Form zu überdenken und die Variante 2 zugunsten einer besseren und nachhaltigeren Lösung abzulehnen. Eine Entscheidung zugunsten von Variante 1 mit Erschliessung über die Riedenstrasse oder besser einer vollständig neuen, besser integrierten Variante wäre wünschenswert.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und hoffen, dass unsere Einsprache in die endgültige Entscheidungsfindung einfließen wird.

Freundliche Grüsse

Polytrona Invest AG



Henriette Allenspach  
Verwaltungsratspräsident



Peter Allenspach  
Aktionär (Alleinerbe)

Polytrona Invest AG  
Breitenstrasse 118  
CH-6370 Stans

EINGANG

19. Juni 2024

Gemeindeverwaltung  
6370 Oberdorf

18.06.24 17:13

CH - 6370

Stans

CHF 6.80

7268



0.019 kg



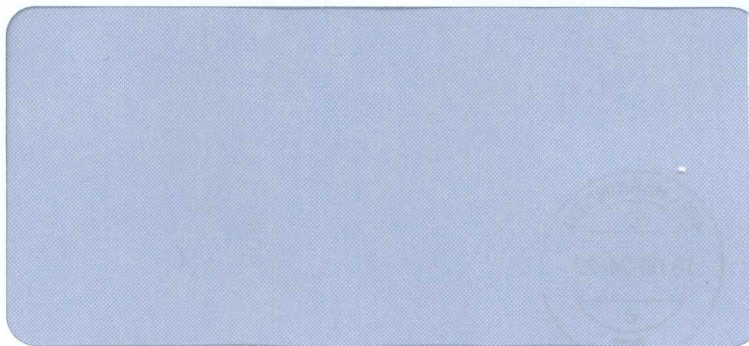
R



Recommandé

98.00.637000

03459137



GEMEINDE OBERDORF	
Axioma: 2024-98	GR: 4.7.2024
<input type="checkbox"/> Gemeindeschreiberin	<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>24. Juni 2024</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"/>

Einschreiben  
Gemeinderat Oberdorf  
Schulhausstrasse 19  
6370 Oberdorf

Stans, 20. Juni 2024

**Betreff: Einsprache gegen Einzonung Graben/Rieden, Parzelle Nr. 892**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die strittige Zonenplanänderung wurde im Nidwaldner Amtsblatt Nr. 21 vom 23. Mai 2024 publiziert mit Einsprachefrist bis am 24. Juni 2024. Die Einsprache erfolgt demnach fristgerecht.

**1. Wieviel wert ist Kulturland?**

An dieser Gemeindeversammlung geht es unter anderem, wie bei vielen Gemeindeversammlungen in der Schweiz um die grundsätzliche Frage: wieviel wert ist uns unser Kulturland? Können wir es verantworten mal wieder Bauernland, die Produktionsstätte unserer Lebensgrundlage, überhaupt zu verlieren durch eine Umwandlung in Bauland?

Sicher brauchen wir Wohnfläche bei steigender Einwohnerzahl. Aber: ist sie unabwendbar?

Laut Gemeindebericht wird die Zahl der Einwohner zurück gehen. – Aber braucht es dann mehr Bauland für Wohnungen? – Die Antwort «nein» auf diese Frage erübrigt vielleicht eine Umzonung.

Ist die Antwort «ja», lautet die nächste Frage «gibt es andere Möglichkeiten mehr Wohnfläche zu beschaffen oder bestehende besser zu nützen?

Wenn an der Umzonung festgehalten wird, **erhebe ich hiermit formell Einsprache gegen die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 892, wie in Variante 2 dargestellt.** Ich bin Eigentümerin und Bewohnerin der Liegenschaft Parzelle 1037, Breitenstrasse 116, 6370 Stans und direkt an die Parzelle Nr. 892 angrenzende Anwohnerin und möchte meine Bedenken äussern und noch einige Kritikpunkte darlegen.



## **2. Unklare Bewertung der Randbebauung**

Es ist auffällig, dass in der Variantenstudie die unmittelbare Nähe der Einzonungsfläche an bestehende Einfamilienhäuser bei Variante 1 als negativ und bei Variante 2 als positiv bewertet wird. Beide Varianten grenzen an Einfamilienhäuser, und es ist nicht nachvollziehbar, warum dieser Aspekt unterschiedlich gewichtet wird. Diese Inkonsistenz bedarf einer klaren und nachvollziehbaren Erklärung, um die Objektivität der Bewertung sicherzustellen.

## **3. Erschliessung ausschliesslich über Stans**

Variante 2 sieht vor, dass die neu eingezonte Fläche nur über Stans erschlossen wird und als «positiver Punkt» wird erwähnt, dass die Siedlung an Stans angrenzt. Dies scheint wenig sinnvoll, da eine stärkere Einbindung in die Gemeinde Oberdorf durch Variante 1 gegeben wäre. Diese räumliche Trennung könnte langfristig zu Nachteilen in der kommunalen Infrastruktur und der sozialen Integration führen.

Es gilt auch zu beachten, dass das «Sonnmatthausquartier» als Satellitenquartier von Oberdorf nur über Stans erschlossen wird. Sowohl die an die Parzelle 892 anschliessende Breitenstrasse als auch die Sonnmatthausstrasse sind Privatstrassen. Es ist von den Eigentümern beider Strassen mit keiner Benützungsbewilligung zu rechnen. Die Verwendung als Zufahrt wurde schon bei einem früheren Bauvorhaben der Fam. Zelger mittels Einsprache abgelehnt.

## **4. Erhöhung der Verkehrsbelastung**

Die Nähe der geplanten Einzonung zur vielbefahrenen Buochserstrasse und den damit verbundenen Verkehrsaufkommen stellt ein erhebliches Problem dar. Auch wenn das Verkehrsgutachten keine kritischen Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz feststellt, bleibt die erhöhte Belastung der Anwohner durch Lärm und Umweltverschmutzung bestehen. Hierzu sind nachhaltige und belastbare Lösungen erforderlich.

## **5. Gefährlichkeit der Zufahrt über Riedenmatt**

Anlässlich der Vororientierung der Pilatus Pensionskassenstiftung, vertreten durch Herr Bühler, haben viele der an der Riedenmatt domizilierten Gewerbebetriebe ihre Befürchtung geäußert, dass es durch dort öfters rangierende Lastwagen, zum Teil mit Anhängern, zu Unfällen mit Personen (z.B. spielenden Kindern) kommen könnte, da dies ein Gewerbegebiet ist und ein Zugang zu einem Wohngebiet durch ein Gewerbegebiet sicher suboptimal ist. Auch wird ein Rückstau auf die jetzt schon stark belastete Buochserstrasse befürchtet, falls ein Lastwagen die Zufahrt blockiert.

## **6. Widerspruch zu Siedlungsleitbildern**

Die Einzonung gemäss Variante 2 steht im Widerspruch zum aktuellen Siedlungsleitbild Oberdorf, welches eine stärkere Integration neuer Wohngebiete in bestehende Strukturen vorsieht. Die bevorzugte Variante sollte diesen Prinzipien Rechnung tragen und zur Förderung einer homogenen und nachhaltigen Gemeindeentwicklung beitragen.

## **7. Öffentliches Interesse**

In materieller Hinsicht weise ich auch darauf hin, dass der Gemeinderat Oberdorf das öffentliche Interesse an der verfügbaren Umzonung nicht schlüssig nachgewiesen hat, da wie unter Ziffer 1.2 Ziel Teilrevision der Nutzungsplanung erwähnt wird, Oberdorf in den nächsten Jahren eher eine rückläufige Einwohnerentwicklung aufweisen wird. Weshalb dann neuer Wohnraum in dieser geplanten Grössenordnung abseits des Dorfkerns und abseits der Schule geschaffen werden soll, ist für mich nicht nachvollziehbar.

Ich weise auch darauf hin, dass die privaten Interessen der Nachbarn der betroffenen Parzellen durch diese Zonenänderung erheblich tangiert würde und dass sie mit einem erheblichem Wertverlust rechnen müssten.

### **Zusammenfassung und Antrag**

Ich fordere den Gemeinderat auf, die Einzonungsplanung in ihrer jetzigen Form zu überdenken und die Variante 2 zugunsten einer besseren und nachhaltigeren Lösung abzulehnen. Eine Entscheidung zugunsten von Variante 1 mit Erschliessung über die Riedenstrasse oder besser einer vollständig neuen, besser integrierten Variante wäre wünschenswert.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und hoffe, dass meine Einsprache in die endgültige Entscheidungsfindung einfließen wird.

Freundliche Grüsse



Roswitha Klöckner-Schroeder

EINGANG  
24. Juni 2024  
Gemeindeverwaltung  
6370 Oberdorf

21.06.24 10:50  
CH - 6370  
Stans

CHF 6.80



0.023 kg



7268  
**R**



Recommandé 98.00.637000 02219713

