

Gemeinde Oberdorf



Teilrevision Nutzungsplanung

Einzonung Gebiet Graben/Rieden, Parzelle Nr. 892

**Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV
z.H. Gemeindeversammlung**

24. September 2024



Auftraggeber

Gemeinderat Oberdorf

Auftragnehmer

AM-Plan GmbH

Büntistrasse 8, 6370 Stans

Tel: 043 500 43 50

E-Mail: info@am-plan.ch

Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Oberdorf.....	1
1 Einleitung.....	3
1.1 Ausgangslage.....	3
1.1.1 Einzonungsgesuch.....	3
1.1.2 Haltung der Baudirektion NW.....	3
1.1.3 Haltung des Gemeinderats.....	4
1.1.4 Variantenstudie.....	5
1.1.5 Verkehrsgutachten.....	8
1.2 Ziel Teilrevision der Nutzungsplanung.....	9
1.3 Planungsablauf.....	9
1.4 Übergeordnete Planungsinstrumente.....	10
1.4.1 Bundesgesetzgebung.....	10
1.4.2 Sachplan Fruchtfolgefläche.....	10
1.4.3 Kantonaler Richtplan.....	11
1.4.4 Agglomerationsprogramm Nidwalden.....	14
1.4.5 Siedlungsleitbild Oberdorf.....	15
1.4.6 Siedlungsleitbild Stans.....	16
1.4.7 Verkehrsrichtplan.....	16
1.4.8 Fusswegplan.....	17
1.5 Bearbeitete Unterlagen.....	18
2 Änderung Nutzungsplanung.....	19
2.1 Zonenplan.....	19
2.2 Bau- und Zonenreglement.....	19
2.3 Verkehrsrichtplan.....	19
3 Auswirkungen der Änderungen in der Nutzungsplanung.....	21
3.1 Bevölkerung.....	21
3.2 Siedlungsentwicklung.....	21
3.3 Landschaft.....	21
3.4 Bauzonenkapazität.....	21
3.5 Mehrwertabgabe.....	21
3.6 Fruchtfolgefläche.....	22
3.7 Immissionen.....	22
3.8 Verkehr und Mobilität.....	22
4 Schlussbemerkung.....	23

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Einzonungsgesuch

Die Absicht der Pensionskasse der Pilatus Flugzeugwerke (PK Pilatus), die heute landwirtschaftlich genutzte Parzelle 892 zu erwerben, ist bereits einige Jahre alt. Die PK Pilatus besitzt ein aktuelles Kaufrecht und stellte daher bereits 2017 einen Einzonungsantrag an die Gemeinde Oberdorf. Der Antrag umfasste ursprünglich eine Fläche von 15'000 m². Der Antrag der PK Pilatus vom 24. November 2021 umfasst noch eine Fläche von 6'500 m². Die Erschliessung soll nicht ab der Riedenstrasse, sondern ab dem Erschliessungsstich Buochserstrasse/Riedenmatt über den bestehenden LSA-Knoten erfolgen. Die bestehende Strasse befindet sich im Besitz der Genossenkorporation Stans.



Abbildung 1 Luftbild 2018, Grundbuchplan projizierte Objekte (© 2021 GIS Daten AG)

1.1.2 Haltung der Baudirektion NW

In der Stellungnahme vom 10. Juni 2021 nimmt die Baudirektion wie folgt Stellung zur Einzonungsoption Graben/Rieden.

Die Bauzonenkapazitätsberechnung Oberdorf, Stand Februar 2020, geht von einem Bedarf an neuer Wohnbauzone von 1.2 ha aus. Der Gemeinderat beurteilt die Einzonungsoption Graben/Rieden aktuell als einzig valable Einzonungsmöglichkeit in der Gemeinde. Die strategisch noch besser geeignete Option in der "Dableten" ist bis auf weiteres aufgrund der anderweitigen Grundeigentümerabsichten (landwirtschaftlicher Bedarf) nicht opportun.

In der Vergangenheit hat die Baudirektion die Haltung vertreten, dass Einzonungen im Umfang des Kapazitätsbedarfs möglich sind, diese aber erst nach einer umfassenden Überarbeitung des Siedlungsleitbildes angezeigt sind. Der Gemeinderat sieht sich zurzeit aus Zeit- und Ressourcengründen nicht im Stande ein neues Siedlungsleitbild zu erarbeiten. Aus Sicht des Gemeinderates ist das Siedlungsleitbild zwar bereits 10-jährig, aber von guter Qualität und immer noch "à jour". Viele Massnahmen konnten

mittlerweile umgesetzt werden und punkto Siedlungserweiterungsabsichten und Erschliessungsrichtung im Gebiet Graben/Rieden steht das Siedlungsleitbild nicht im Widerspruch mit der Einzonungsoption.

Gestützt auf die Präsentation vom 27.05.2021 und den dargelegten Sachverhalt unterstützt die Baudirektion die Einzonungsoption Graben/Rieden im Umfang von rund 6'500 m² Wohnzone und die Behandlung in der aktuell laufenden Gesamtrevision. Das Geschäft kann nach Verabschiedung durch den Gemeinderat als Nachtrag zur kantonalen Vorprüfung der Gesamtrevision eingereicht werden. Selbstverständlich sind noch einige Punkte und Themen nachzubearbeiten und in der gleichen Qualität wie die bereist zur Vorprüfung eingereichte Gesamtrevision aufzuarbeiten.

Unsererseits sind mit dem Eintreten auf die Einzonung zwingend folgende Auflagen und Bedingungen verbunden:

- *Pflicht zur Durchführung eines qualitativen Verfahrens, Studienauftrag, Wettbewerb oder dgl. für die Erlangung des Wohnüberbauungskonzeptes bzw. Projektes. Das Ergebnis bildet die Grundlage für den gesetzlich vorgeschriebenen Gestaltungsplan.*
- *Mehrwertabgabepflicht nach Mehrwertabgabegesetz, MWAG, 611.3*
- *Berücksichtigung und Einhaltung der Koordinationsaufgaben S1-1, S1-5 und S1-7 gemäss Kantonaalem Richtplan; insbesondere der Nachweis der Aktivierung/Mobilisierung der Innenentwicklungspotenzialen in den bestehenden Wohnbauzonen, der Sicherstellung der Erschliessung, der Kompensation der Fruchtfolgeflächen, der angemessenen neuen Dichte der Wohnüberbauung und des ausgewogenen und bezahlbaren Wohnraumangebots.*
- *Die Suche nach einer Bauzonenkompensationsfläche und Prüfung der Optionen, insbesondere ist die Prüfung der Auszonungsoption Parz. 261, Büren, Obere Allmend, Zone W3 nochmals aufzunehmen. Bleibt die Bauzonenreserve in den nächsten sieben bis acht Jahren unbebaut, ist Parz. 261, oder mindestens ein überwiegender Teil davon, vorübergehend auszuzonen. Mit einer Vereinbarung kann der Grundeigentümerschaft bekundet werden, dass die Auszonungsfläche dannzumal wieder als Einzonungsoption behandelt wird.*

Aus Sicht der Baudirektion muss das Siedlungsleitbild vorläufig und bis nach Abschluss der aktuellen Gesamtrevision nicht einer Nachbearbeitung oder einer Neubearbeitung unterzogen werden.

Weiter stellt die Baudirektion fest, dass die Einzonungsoption mit dem kantonalen Richtplan vereinbar ist und keine Richtplananpassung bzgl. Siedlungsgebiet erfolgen muss.

In der Stellungnahme der Baudirektion (Abschluss kantonale Vorprüfung Gesamtrevision der Nutzungsplanung) vom 18. August 2023 wird bezüglich Neueinzonung Graben festgehalten, dass die Einzonung Graben/Rieden in hinreichender Tiefe in die Berichterstattung eingearbeitet wurde.

1.1.3 Haltung des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist mit der Einzonung von 6'500 m² im Gebiet Graben in die Wohnzone W14a mit folgenden Rahmenbedingungen grundsätzlich einverstanden.

- Für die Erschliessung über die Riedenmatt braucht es die Zustimmung (Vereinbarung) der Korporation Stans sowie einen behördenverbindlichen Eintrag im Verkehrsrichtplan von Stans.
- Es soll eine Fuss- und Velowegverbindung (Breite 2.5 m) bis Wil bzw. Riedenmatt erstellt werden, damit Fussgänger und Velofahrer – insbesondere Schulkinder – nicht entlang der vielbefahrenen Hauptstrasse gehen müssen. In diesem Zusammenhang soll im Sinne des öffentlichen Interesses die Wegführung des Wanderweges im Gebiet Graben im Rahmen des Gestaltungsplanes angepasst werden. Eine Erweiterung des Weges als Fuss- und Veloweg ist vorzusehen.

- Es ist ein heterogener Wohnungsmix in Bezug auf die Typologie der Wohnungen, der Nutzer/innen sowie in verschiedenen Preissegmenten zu erstellen.
- Das Wohnungsangebot soll auch für Nicht-Mitarbeitende der Pilatus zugänglich sein.

Diese Rahmenbedingungen sollen in einem Vertrag festgehalten werden. Der Vertrag soll allenfalls auch im Grundbuch vermerkt werden.

Der Gemeinderat wird sich um eine Überbauungsvereinbarung bemühen.

1.1.4 Variantenstudie

Zu Beginn war die genaue Lage der Einzonungsfläche noch zu definieren. Dafür wurde eine Variantenstudie mit verschiedenen Bautypologien und Einzonungsflächen erstellt.

In der Studie wurden mehr als 10 verschiedenen Varianten untereinander verglichen. Die 4 Besten wurden unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen genauer analysiert. Nachfolgend sind die Detailanalysen abgebildet.



- + Rahmenbedingungen vollständig erfüllt
 - + Fussweg kann gesichert werden (verschiedene Wegführungen möglich)
 - + Direkter Anschluss an Strasse Riedenmatt
 - + Zufahrt zum Hof gesichert -> ohne dass Siedlung gestört wird
 - + Rückwärtige Erschliessung umsetzbar (optimal von Riedenstrasse her)
- ± Angrenzend an bestehende Siedlung
 - Knüpft an EFH-Siedlung von Oberdorf an
- + Weitere Einzonungen gut möglich, so dass Siedlungslücke geschlossen wird
- + Hof bleibt ungestört
- + Bietet vielfältige Bebauungsmöglichkeiten



Bebauungsmöglichkeiten

Abbildung 2 Analyse Variante 1



- + Rahmenbedingungen vollständig erfüllt
 - + Fussweg kann gesichert werden (verschiedene Wegführungen möglich)
 - + Direkter Anschluss an Strasse Riedenmatt
 - + Zufahrt zum Hof gesichert -> ohne dass Siedlung gestört wird
 - + Rückwärtige Erschliessung umsetzbar (optimal von Riedenstrasse her)
- + Angrenzend an bestehende Siedlung von Stans
 - + Ortsbaulich optimale Lösung
- + Weitere Einzonungen gut möglich, so dass Siedlungslücke geschlossen wird
- + Hof bleibt ungestört
- + Bietet vielfältige Bebauungsmöglichkeiten



Bebauungsmöglichkeiten

Abbildung 3 Analyse Variante 2



Argumentation

- + Rahmenbedingungen vollständig erfüllt
 - + Fussweg bleibt bestehen
 - + Direkter Anschluss an Strasse
 - + Zufahrt zum Hof gesichert
 - + Rückwärtige Erschliessung umsetzbar
- + Angrenzend an bestehende Siedlung
 - Direkt angrenzend an den Betrieb, evtl. Störung
 - Trennung durch rückwertige Erschliessung
 - Ungünstige Parzellenform
 - Für weitere Einzonungen nicht optimal



Bebauungsmöglichkeiten

Abbildung 4 Analyse Variante 3



Argumentation

- + Rahmenbedingungen vollständig erfüllt
 - + Fussweg bleibt bestehen
 - + Direkter Anschluss an Strasse
 - + Zufahrt zum Hof gesichert -> ohne dass Siedlung gestört wird
 - + Rückwärtige Erschliessung umsetzbar
- + Angrenzend an bestehende Siedlung
- Schwierige Anbindung an Wege
- Für weitere Einzonung nicht optimal
 - Parzellen nicht nebeneinander (1)
 - Siedlung wird durch 2. Etappe gestört (2)
- Sehr dicht wirkende Bebauung notwendig, nicht viel Spielraum



Bebauungsmöglichkeit



2. Etappe (1)



2. Etappe (2)

Abbildung 5 Analyse Variante 4

Aufgrund der Analyse wird Variante 2 weiterverfolgt.

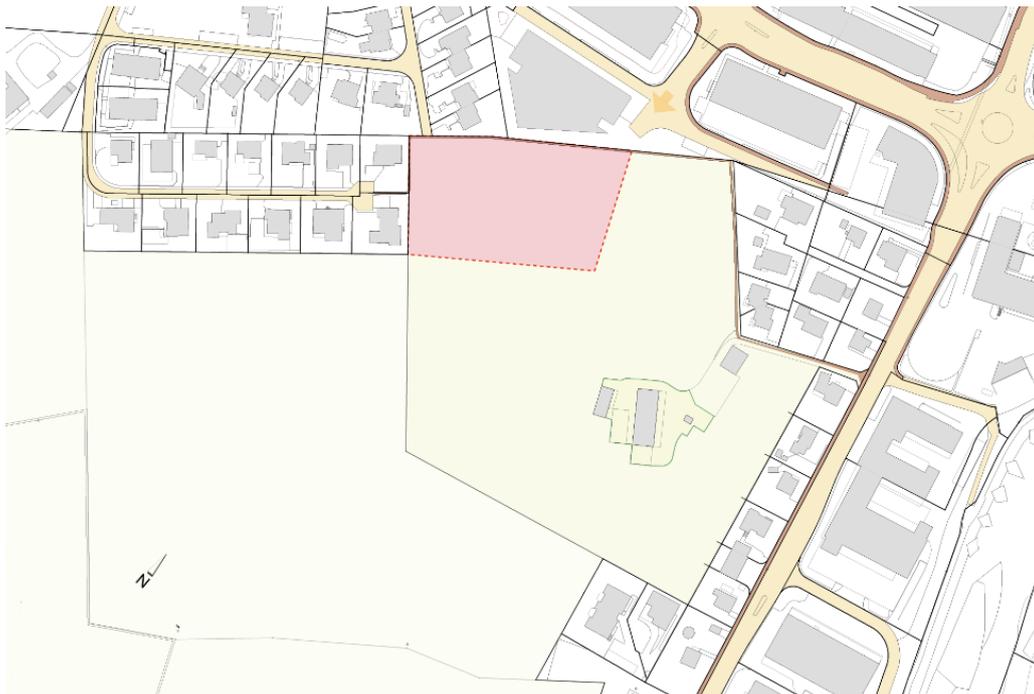


Abbildung 6 Einzonungsfläche (Variante 2)

1.1.5 Verkehrsgutachten

Aufgrund der zu erwartenden Anzahl an Wohnungen wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um die Auswirkungen auf die Buochserstrasse zu eruieren.

Für das Jahr 2040 sieht das Verkehrsgutachten folgende Verkehrsqualitätsstufen im Bereich der Kreuzstrasse.

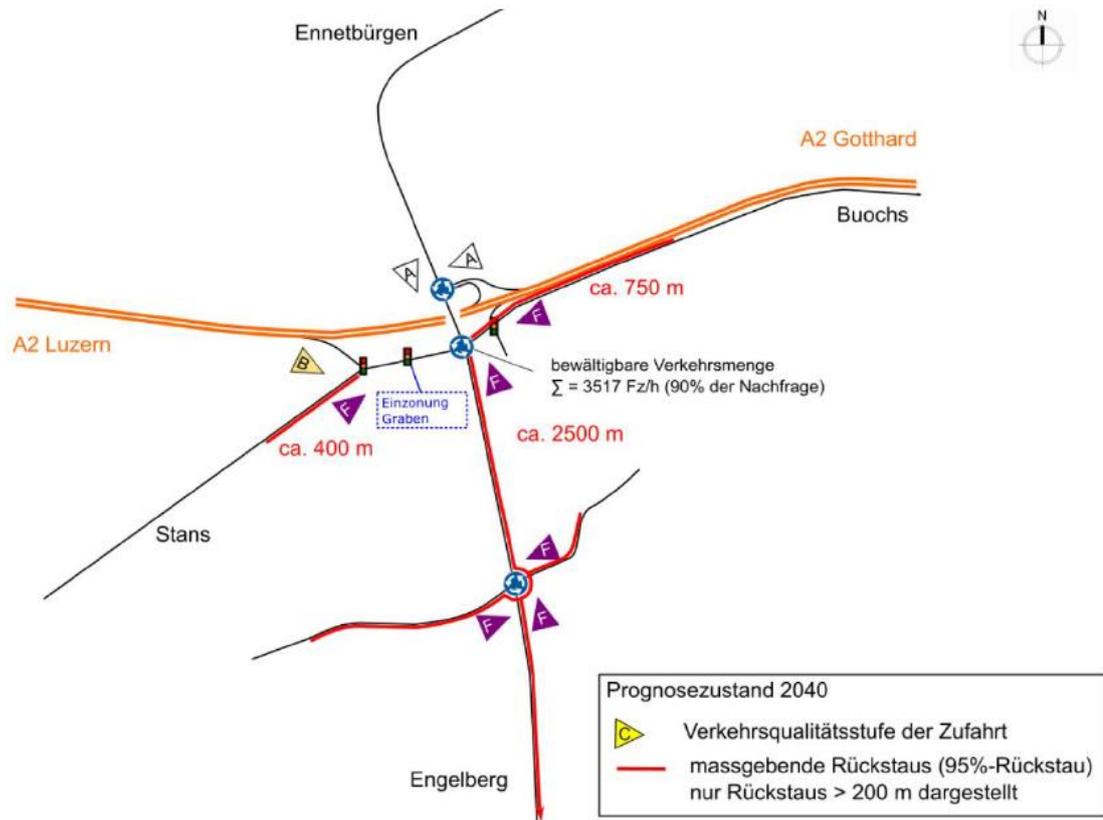


Abbildung 7 Verkehrsqualitätsstufen ohne Einzonung Graben

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsüberlastung der meisten Strassen um den Autobahnanschluss Stans Süd kann folgendes zur Auswirkung der Einzonung Graben festgehalten werden:

- Der Mehrverkehr durch die Einzonung Graben (1. Etappe) wirkt sich nur auf die Zufahrten aus den beiden Stichstrassen Riedenmatt und Rieden aus und hat keine kritischen Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz.
- Selbst bei einer Erweiterung der Einzonung (2. Etappe) kommt es zu keinen relevanten Veränderungen der Verkehrsqualität auf dem übergeordneten Verkehrsnetz.

Gemäss Rückmeldung des ASTRA vom 19. November 2021 kann der Einzonung von zusätzlich 6'500 m² zugestimmt werden. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass der Verkehr auf der Knotenzufahrt dosiert wird, um eine Überlastung der Nationalstrassenanschlüsse zu vermeiden.

1.2 Ziel Teilrevision der Nutzungsplanung

Die Einzonungsoption Graben/Rieden steht im Zusammenhang mit der Erkenntnis, dass Oberdorf in den nächsten Jahren eher eine rückläufige Einwohnerentwicklung aufweisen wird und sich das demografische Ungleichgewicht in Richtung Überalterung und dem Ausbleiben von neuzuziehenden Familien mit Kindern akzentuieren wird. Mit dieser Einzonung soll neuer Wohnraum für Familien und junge Erwachsene in verschiedene Preisklassen geschaffen werden, damit die heutige demografische Struktur der Gemeinde Oberdorf aufrecht erhalten bleibt.

1.3 Planungsablauf

Die Einzonung im Gebiet Graben/Rieden wurde bis anhin als Teil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgefasst. Da jedoch die Erschliessung des Gebietes noch nicht abschliessend geklärt werden konnte, wurde die Einzonung Graben/Rieden vor der öffentlichen Auflage aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung herausgelöst und als separate Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt.

Nach Abschluss der Klärung betreffend die Erschliessung des Gebietes wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung vom 23. Mai 2024 bis zum 24. Juni 2024 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind beim Gemeinderat 3 identische Einwendungen eingegangen, welche nicht gütlich erledigt werden konnten. Der Gemeinderat wird der Gemeindeversammlung die Ablehnung der behandelten Einwendungen beantragen.

Die bereinigten Unterlagen liegen nun zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung auf.

Nach der Beschlussfassung wird der Entscheid über die Einwendungen und die beschlossenen Änderungen den betroffenen Personen eröffnet.

Damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ihre Gültigkeit erhält, bedarf sie zum Schluss der Genehmigung durch den Regierungsrat. Vorbehalten bleibt der Weiterzug von Beschwerden an die Gerichte.

1.4 Übergeordnete Planungsinstrumente

Bei der vorliegenden Nutzungsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Planungsinstrumente bei der Erarbeitung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere:

Bund

Gesetzliche Grundlagen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 01. Januar 2019)
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2021)
- Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991 (Stand 1. Januar 2021)
- Bundesgesetz über den Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983 (Stand 1. Januar 2021)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966 (Stand 1. April 2020)

Sachpläne, Konzepte und Inventare:

- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt
- Sachplan Fruchtfolgeflächen

Kanton

Gesetzliche Grundlagen:

- Planungs- und Baugesetz vom 21. Mai 2014
- Planungs- und Bauverordnung vom 25. November 2014

Konzepte und Planungen:

- Kantonaler Richtplan 2019
- Agglomerationsprogramm Nidwalden 2011

Gemeinde

Gesetzliche Grundlagen:

- Bau- und Zonenreglement Gemeinde Oberdorf vom [...], mit Änderungen vom [...]

Konzepte und Inventare:

- Siedlungsleitbild Gemeinde Oberdorf vom 22. November 2010
- Naturobjektinventar vom Dezember 2011

1.4.1 Bundesgesetzgebung

Die Bundesgesetzgebung (insbesondere Raumplanungsgesetz, Raumplanungsverordnung, Gewässergesetz, Gewässerschutzverordnung, Lärmschutz-Verordnung, Natur- und Heimatschutzgesetz) wird in den Grundsätzen in der kantonalen Gesetzgebung aufgegriffen. Somit ist mit der Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften die Erfüllung der bundesgesetzlichen Anforderungen gegeben.

1.4.2 Sachplan Fruchtfolgeflächen

Das einzuzonende Gebiet liegt in der Fruchtfolgefläche (FFF) Q2. Somit ist der Sachplan FFF des Bundes (Bundesamt für Raumentwicklung, 2020) zu berücksichtigen. Auf kantonaler Ebene wird der Sachplan FFF durch den kantonalen Richtplans umgesetzt. Somit ist mit Einhaltung der kantonalen Vorgaben zu den FFF die Berücksichtigung des Sachplans sichergestellt.

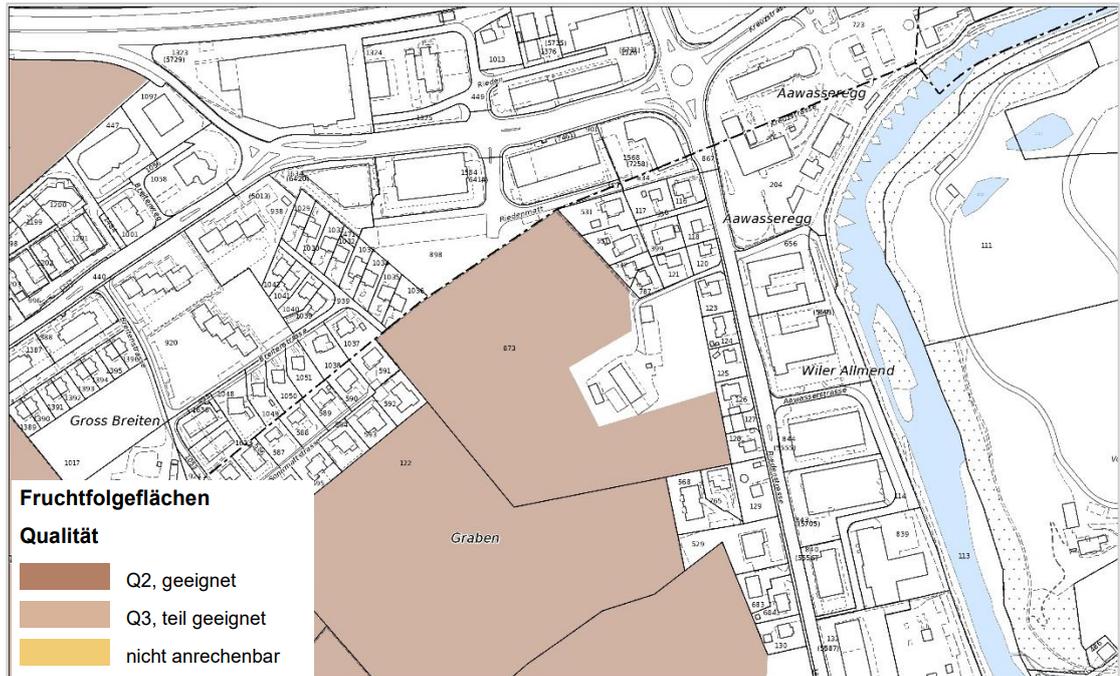


Abbildung 8 Ausschnitt Kataster Fruchtfolgeflächen (© 2021 GIS Daten AG)

1.4.3 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan sieht im Gebiet Graben die Erweiterung des Siedlungsgebietes «Wohnzone / übrige Zone» vor und die FFF ist aufgeführt. Weiter sind auch die Koordinationsaufgaben für Einzonzonen zu berücksichtigen.

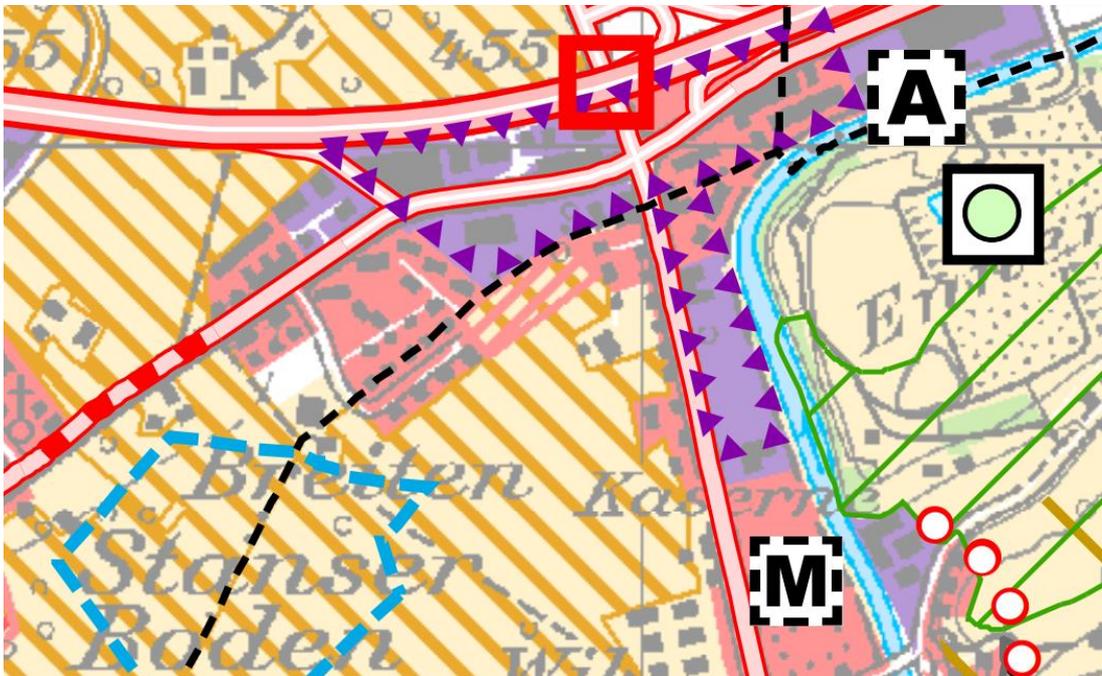


Abbildung 9 Ausschnitt kantonalen Richtplan (© 2021 GIS Daten AG)



Koordinationsaufgabe L1-2: Bedingungen für Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die Koordinationsaufgabe L1-2 beinhaltet im Wesentlichen folgende Aussagen zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen:

Die im Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes für den Kanton Nidwalden festgesetzte Mindestfläche von 370 ha darf nicht unterschritten werden.

- Da die Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen nur mit einer qualitativ und quantitativ gleichwertigen Kompensation stattfinden kann (siehe unten), besteht nicht die Gefahr die Mindestfläche an FFF zu unterschreiten.

Eine umfassende Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV muss durchgeführt werden.

- Diese Fläche ist sowohl im kantonalen Richtplan wie im kommunalen Siedlungsleitbild als Erweiterung des Siedlungsgebietes bezeichnet. Dementsprechend soll die Siedlung in diesem Gebiet auch erweitert werden können, da es sowohl vom Kanton wie von der Gemeinde als Erweiterungsgebiet in der übergeordneten Planung als Vorranggebiet bezeichnet worden ist.

Die Gemeinden sind für qualitativ und quantitativ gleichwertigen Ersatz der Flächen verantwortlich.

- Mit dieser Einzonung werden 6'500 m² FFF Q2 beansprucht.
- Als Kompensation FFF Q2 wird folgende Fläche auf dem Grundstück Nr. 284 Grundbuch Oberdorf vorgeschlagen. Diese Fläche ist umgeben von FFF und wurde genau gleich wie die umliegenden Flächen bewirtschaftet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sie den Qualitätsanforderungen für FFF Q2 entspricht. Die entsprechende Änderung ist in den Unterlagen zur Gesamtrevision bereits aufgezeigt.
- Die Baudirektion wird beauftragt, diese Flächen im Plan FFF entsprechend anzupassen.

Für die gesamte ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen gelten die Voraussetzungen gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV.

- Da die einzuzonende Fläche aus dem FFF-Kataster entlassen wird und die neue FFF mit der laufenden Gesamtrevision der Landwirtschaftszone zugeteilt ist, wird Art. 30 Abs. 1 RPV eingehalten.

Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchte Fläche optimal genutzt wird.

- Die Sicht des Kantons wird im Rahmen der Vorprüfung eingeholt.

Die Einzonung der FFF erscheint somit durch das überwiegende öffentliche Interesse von kommunaler und kantonaler Bedeutung und die erforderliche Flächenkompensation als möglich.

Bedingungen für Neueinzonungen, Koordinationsaufgabe S1-2

Folgende im Richtplan aufgeführten Bedingungen sind bei einer Neueinzonung zu erfüllen:

a. Der Bedarf ist nachgewiesen; zudem bleiben die übergeordneten Anliegen der Raumentwicklung – gegebenenfalls mit Bedingungen und Auflagen – gewahrt.

- Gemäss Siedlung+ (Stand Februar 2020) hat die Gemeinde Oberdorf einen Bauzonenbedarf von 1.2 ha für die nächsten 15 Jahre. Gemäss Siedlungsleitbild soll die Erweiterung des Siedlungsgebietes in Etappen stattfinden. Da die erste Einzonungsetappe eine Erweiterung des

Siedlungsgebietes von 6'500 m² vorgesehen hätte, hat die Baudirektion im Rahmen der Vorabklärungen einer Änderung der Priorisierung unter Einhaltung der Etappenfläche zugestimmt.

- b. *Die Aktivierung vorhandener Siedlungsverdichtungsgebiete ist nachgewiesen.*
- Durch gezielte Aufzonungen und Optimierungen der Bauzonen im Rahmen der Gesamtrevision werden Reserven im Siedlungsgebiet aktiviert.
- c. *Die Erschliessung ist rechtlich, technisch und finanziell sichergestellt, und es besteht die Gewähr, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist zur Überbauung freigegeben wird.*
- Die Erschliessung ist technisch und finanziell sichergestellt. Rechtlich liegen lediglich Absichtserklärungen von Seite der Gemeinde Stans und der Grundeigentümer vor. Die rechtliche Sicherung sollte aber in Kürze sichergestellt werden.
 - Es bestehen konkrete Projekte zur kurzzeitigen Überbauung des Areals.
- d. *Die ÖV-Erschliessung erfüllt mindestens folgende Güteklassen: für Wohngebiete Güteklasse D (80%); Für Arbeitsgebiete-Dienstleistung mindestens Güteklasse C, für Arbeitsgebiete, Industrie- und Gewerbe mindestens Güteklasse D.*
- Das Einzuzonende Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse C.
- e. *Als minimal zu erreichende Dichte für neue Wohn-, Misch- und Kernzonen gelten folgende Richtwerte: Regionalzentrum: 0.8; Subzentrum: 0.7; Agglomerationsgemeinden: 0.6; ländlich-touristische Gemeinden: 0.5.*
- Mit der laufenden Gesamtrevision wird die Ausnutzungsziffer nicht mehr massgebend sein. Das Gebiet wird einer Wohnzone W14 zugewiesen.
- f. *Die Bauzonenerweiterung liegt im Rahmen des in der Richtplankarte festgelegten Siedlungsgebiets*
- ja
- g. *Die ESP sind gegenüber den langfristigen Siedlungserweiterungsgebieten grundsätzlich prioritär zu behandeln.*
- Oberdorf hat kein ESP Wohnen.
- h. *Im Rahmen des Siedlungsleitbildes und der Ortsplanungsrevision wird aufgezeigt, in welchem Zeithorizont und in welchen Etappen die neuen Bauzonen überbaut werden sollen.*
- Die neue Bauzone soll kurz nach der Einzonung ganzheitlich überbaut werden.
- i. *Für grössere zusammenhängende Gebiete gemäss PBG sind Sondernutzungspläne bzw. Bauungs- oder Gestaltungspläne zu erstellen.*
- Das PBG wird berücksichtigt. Für die Einzonungsfläche wird vor dem erforderlichen gestaltungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt.
- j. *Siedlungserweiterungsgebiete haben ähnliche Eigenschaften wie ESP's. Bei der Erarbeitung der Siedlungsleitbilder sowie bei Nutzungsplanänderungen sind diese zu berücksichtigen.*
- Die Einzonung findet in einem Siedlungserweiterungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und Siedlungsleitbild.
- k. *Fruchtfolgeflächen sind weitgehend zu schonen oder qualitativ und quantitativ gleichwertig zu ersetzen.*
- Die beanspruchte FFF wird qualitativ und quantitativ gleichwertig ersetzt.
- l. *Die Anbindung neuer Wohngebiete an Naherholungsgebiete ist sicherzustellen.*
- Die Engelberger Aa ist in kurzer Zeit zu Fuss vom einzuzonenden Gebiet aus erreichbar.

Die Bedingungen für Neueinzonungen werden bei der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung erfüllt.

1.4.4 Agglomerationsprogramm Nidwalden

Das Agglomerationsprogramm der 2. Generation, 2011, beschreibt die Gemeinde Oberdorf als Agglomerationsgemeinde 2, welche als kleiner Wohnort im direkten Umfeld des Regionalzentrums befindet und sowohl versorgungs- wie auch verkehrsmässig von Stans abhängig ist. Für die Bevölkerungsentwicklung rechnet das Agglomerationsprogramm für Oberdorf bis 2030 mit einem angestrebten Wachstum von 8%.



Abbildung 10 Konzeptkarte Agglomerationsprogramm NW

Die Konzeptkarte zum Agglomerationsprogramm weist die vorgesehene Einzugsfläche mittel bis längerfristig als Gebiet mit Potenzial Wohnen aus. Das Gebiet besitzt die für eine Einzonung nötige ÖV-Güteklasse C.

1.4.5 Siedlungsleitbild Oberdorf

Das Gebiet Graben ist von den Massnahmen S3 und V4 des Siedlungsleitbildes betroffen.

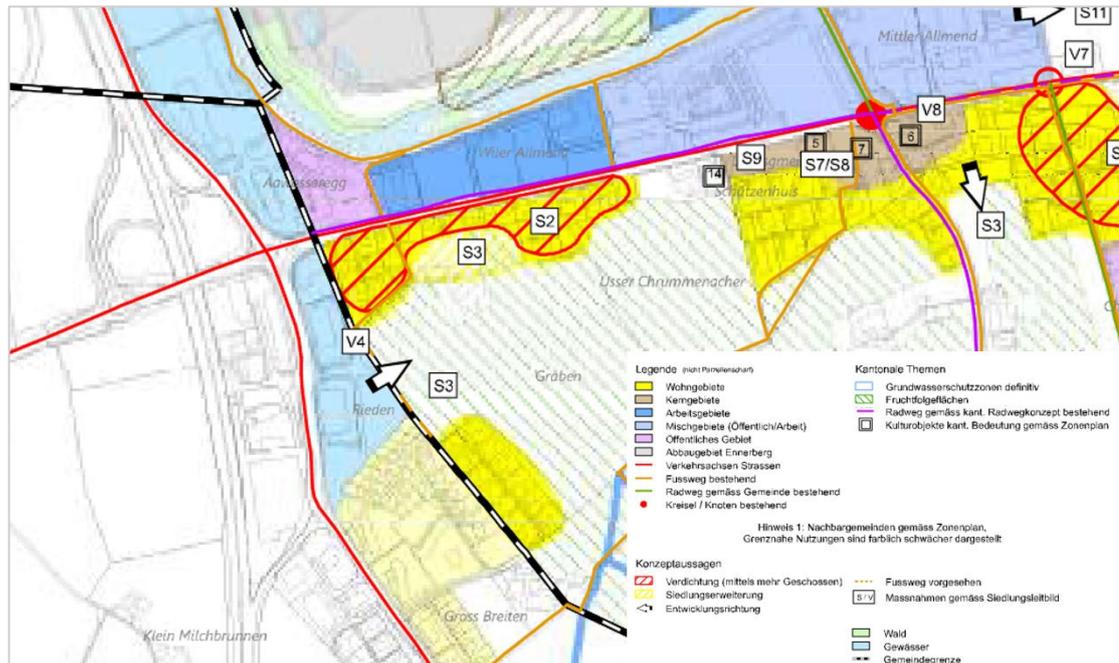


Abbildung 11 Ausschnitt Siedlungsleitbild Oberdorf 2010

Die Massnahme S3 regelt die Erweiterung der Wohnzonen. Sie definiert die Prioritäten für die Erweiterung der Wohnzone.

1. Priorität: Graben (1. Phase) und Grosstableten
2. Priorität: Graben (2. Phase), Hostettli, St. Heinrich, Eingangs Büren, Tuffloch und Äbnet/Cholrüti

Die Grundeigentümerin der Parzelle 873 (neu 892) bevorzugt eine Einzonung im westlichen Bereich, bevor der östliche Bereich einzont wird.

Eine Einzonung im Gebiet Grosstableten wurde vor wenige Jahren an der Gemeindeversammlung abgelehnt.

Eine Einzonung im Gebieten St. Heinrich kann nicht vorgenommen werden, da die Mindestanforderung an die ÖV-Gütekategorie nicht erreicht wird.

Eine Einzonung im Gebiet Tuffloch kann nicht vorgenommen werden, da die Erschliessung ausserhalb der Bauzone verlaufen würde.

Im Gebiet Äbnet/Cholrüti ist hingegen die Erschliessung weder rechtlich noch technisch oder finanziell gesichert.

Aus diesen Gründen wird die Reihenfolge der Einzonungen im Gebiet Graben vertauscht.

In den Erläuterungen zur Massnahme steht zudem folgendes:

Die Erschliessung des Wohngebietes Graben (2. Phase), an der Grenze zur Gemeinde Stans liegend, muss in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stans und den Grundeigentümern abgeklärt werden, da dazu eine entsprechende Anpassung im VRP Stans sowie die Sicherung des Wegrechts notwendig ist.

Diese Bemerkung des Siedlungsleitbildes ist die Voraussetzung für die Strassenerschliessung und wird entsprechend berücksichtigt.

Die Massnahme V4 legt die Ergänzungen des Fusswegnetzes fest. Dabei tangiert die Fusswegverbindung Aawasserdamm-Graben-Riedenmattstrasse-Sonnmattstrasse die Einzonungsfläche. Dieser Fussweg ist heute vorhanden und ist auch weiterhin zu erhalten.

Ein zusätzlicher Fussweg soll abseits der Riedenstrasse von der Riedenmattstrasse über Graben zum Landsgemeindeplatz führen, damit die Schule und das Dorfzentrum sicher erreicht werden können.

1.4.6 Siedlungsleitbild Stans

Das Siedlungsleitbild von Stans hält ein Anschluss an das Langsamverkehrsnetz von Oberdorf fest. Diese Verbindung muss auch nach der Überbauung der neueingezonten Fläche auf Oberdorfer Gemeindegebiet sichergestellt sein.

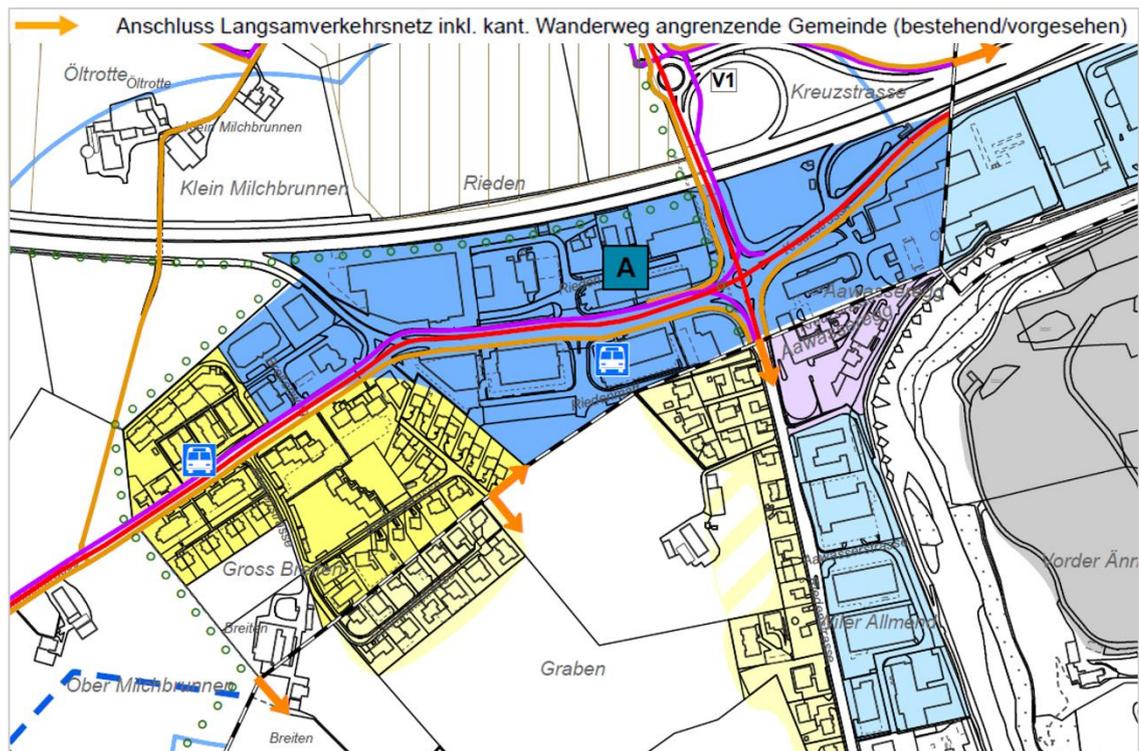


Abbildung 12 Ausschnitt Überarbeitung Siedlungsleitbild Stans

1.4.7 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Oberdorf stammt aus dem Jahr 1992 und wurde geringfügig im Jahr 2015 angepasst. Im Gebiet Graben ist der vorhandene Fussweg abgebildet, ein Erschliessungshinweis für die künftige Bauzone ist aber nicht dargestellt.

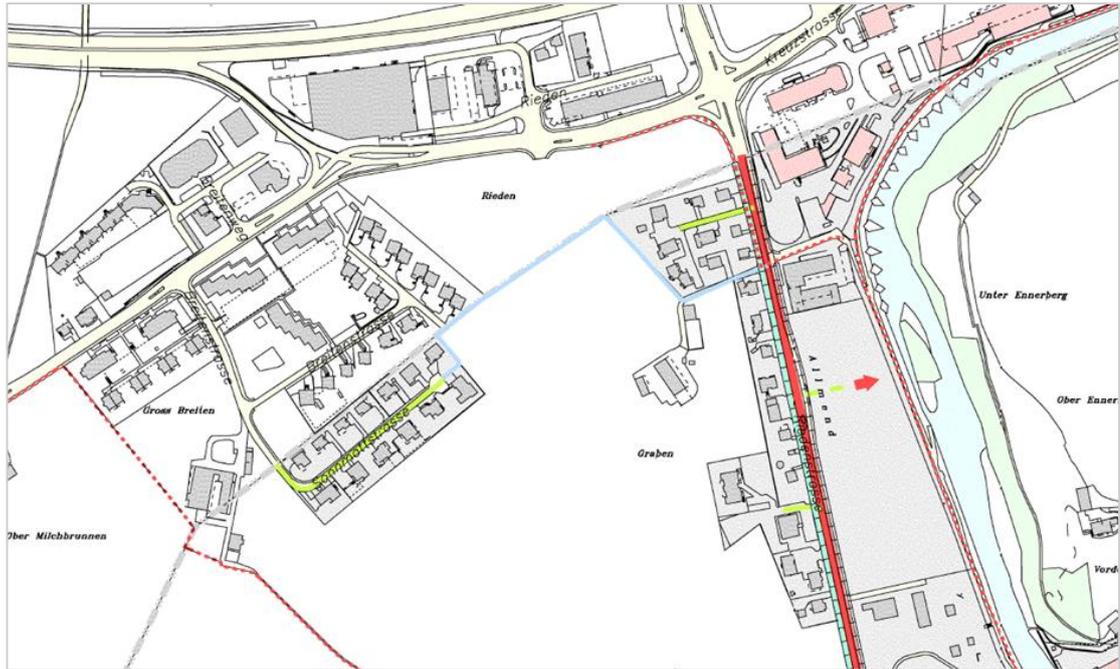


Abbildung 13 Ausschnitt Verkehrsrichtplan Gemeinde Oberdorf

Im aktuellen Verkehrsrichtplan der Gemeinde Stans wird die Erschliessung des Gebietes Graben (Oberdorf) nicht abgebildet.

1.4.8 Fusswegplan

Oberdorf besitzt keinen Fusswegplan gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung. Die Fuss- und Wanderwege sind im Verkehrsrichtplan integriert. Er zeigt eine bestehende Verbindung zwischen der Sonnmatzstrasse und der Riedenstrasse entlang der Grenze zu Rieden. Diese Verbindung soll zukünftig über die Siedlung in der neuen Bauzone geführt werden.

Eine weitere Verbindung (Wanderweg) besteht zwischen der Buochserstrasse, Stans im Gebiet Gross Breiten und dem Gebiet Wil, Oberdorf.

2 Änderung Nutzungsplanung

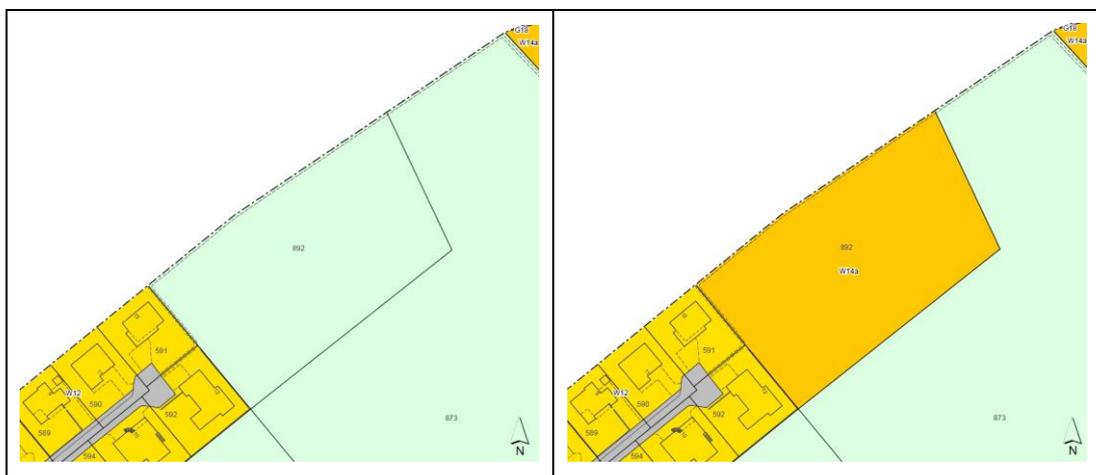
2.1 Zonenplan

Im Gebiet Graben wird im Zonenplan eine Fläche von ca. 6'500 m² neu der Wohnzone W14a zugewiesen. Gemäss kantonaler Planungs- und Baugesetzgebung sind Wohnzonen mit einer Fläche von > 5'000 m² mittels Gestaltungsplan zu bebauen. Da diese Vorgabe des PBG besteht und keine weiteren öffentlichen Interessen für eine Gestaltungsplanpflicht sprechen, benötigt es keine Darstellung der Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan. Nachfolgend sind der Zustand gemäss öffentlicher Auflage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und die vorgesehene Änderung abgebildet.

Gebiet Graben

Zustand gemäss öffentlicher Auflage GR

vorgesehene Änderungen



2.2 Bau- und Zonenreglement

Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements zur Wohnzone W14a werden abschliessend in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung behandelt und gelten somit auch für diese Einzonung.

2.3 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1992 wurde noch nie gesamthaft überarbeitet und es besteht somit keine relevante Aussage zur Erschliessung über die Riedenmatt. Im Siedlungsleitbild der Gemeinde Oberdorf wurde jedoch festgehalten, dass die Erschliessung über die Riedenmatt mit der Gemeinde Stans und der Strasseneigentümerin abgeklärt werden muss. Der Gemeinderat Stans hat im Rahmen einer früheren Anfrage zugestanden, die Verbindung entsprechend im Verkehrsrichtplan zu behandeln. Ebenfalls hat die Genossenkorporation Stans einer Erschliessung über die Riedenmatt im Grundsatz zugestimmt. Daher wurde ein Dienstbarkeitsvertrag ausgearbeitet, welcher die zulässige Erschliessung über die Riedenmatt regelt.

Gebiet Graben

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



Heute besteht ein Fussweg von der Sonnmattstrasse, entlang der Bauzonengrenze Richtung Riedenstrasse. Diese Verbindung soll im Rahmen des zukünftigen Gestaltungsplanes zweckmässig verlegt werden.

Zwischen dem Gebiet Graben und dem Siedlungsgebiet Wil soll eine verkehrsabgewandte Fusswegverbindung realisiert werden. Im Moment bestehen 2 mögliche Anschlussvarianten, welche weiterverfolgt werden sollen. Der genaue Verlauf soll aber erst im Rahmen des Gestaltungsplanes definiert werden, dementsprechend sollen beide Anschlussvarianten im Moment im Verkehrsrichtplan aufgezeigt werden.

Diese behördenverbindliche Massnahme wird im selben Koordinationsblatt der Strassenerschliessung festgehalten, da die neuen Fusswege auch der Erschliessung des Gebiets Graben dienen.

Die möglichen Verbindungen sind mittels Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern der Liegenschaften im Gebiet Graben und der Gemeinde Oberdorf zu sichern.

3 Auswirkungen der Änderungen in der Nutzungsplanung

3.1 Bevölkerung

Mit dieser Einzonung kann dem zu erwartenden Bevölkerungsrückgang und Überalterung entgegengewirkt werden, da mehrheitlich Familienwohnungen gebaut werden sollen.

Mit der neuen Wohnzone sind 60 Wohnungen geplant. Da diese Wohnungen mehrheitlich auf Familien ausgerichtet sein sollen, kann davon ausgegangen werden, dass die mittlere Belegungsdichte zwischen 2 und 3 Personen/Wohnung sein wird. Somit sind mit dieser Einzonung zwischen 120 und 180 neue Einwohner zu erwarten. Dies entspricht dem Wachstum gemäss kantonalem Richtplan von 7-10 Jahre für die Gemeinde Oberdorf.

Die Rahmenbedingungen wie qualitätssicherndes Verfahren, optimale Bodennutzung, Wohnungsmix und dgl. wird mittels privatrechtlicher Vereinbarung mit der Gemeinde sichergestellt.

3.2 Siedlungsentwicklung

Da die durchschnittliche Wohnfläche/Wohnung mit 92 m² deutlich kleiner ausfällt als vom Richtplan angenommenen 135 m², benötigt die Gemeinde viel weniger Bauzone, um das kantonale Entwicklungsziel zu erreichen. Somit kann festgehalten werden, dass einen haushälterischen Umgang mit dem Boden mit einer kompakten Siedlungsstruktur sichergestellt wird.

3.3 Landschaft

Diese Einzonungsfläche befindet sich in einem Gebiet, das auf 3 Seiten von Siedlungsgebiet umgeben ist. Mit dem Gestaltungsplan und den Bestimmungen im neuen BZR bezüglich Siedlungsrand wird eine qualitätsvolle Überbauung sichergestellt.

3.4 Bauzonenkapazität

Gemäss der kantonalen Berechnung an Baulandbedarf (Stand Februar 2020) hat die Gemeinde Oberdorf ein Bauzonenbedarf von 1.2 ha Bauzonenfläche für Wohnen bis 2035.

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird lediglich eine kapazitätsrelevante Umzonung vorgenommen. Die Parzelle Nr. 681 mit einer Fläche von 5'847 m² wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone W17 umgezont. In dieser Teilrevision der Nutzungsplanung wird die Parzelle Nr. 892 mit einer Fläche von rund 6'500 m² wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W14a eingezont. Damit wird die Kapazität der Bauzone entsprechend um insgesamt rund 1.25 ha erhöht. Der zugestandene Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre gemäss Baulandbedarf und -bilanz von 1.2 ha wird damit komplett ausgeschöpft.

3.5 Mehrwertabgabe

Mit dieser Einzonung wird ein erheblicher Mehrwert entstehen. Somit ist die Fläche Mehrwertabgabepflichtig.

3.6 Fruchtfootgefläcbe

Durcbe diese Einzonung werden rund 6'500 m² FFF beansprucbt. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird Parzelle Nr. 284 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone (11'295 m²) überführt. Die Qualität dieser Fläche wurde nocb nicbt überprüf. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sie aucb den Anforderungen der FFF Q2 genügt, da sie anbin gleic bewirtschaftet wird, wie die Nachbargrundstücke in der FFF. Somit kann die beanspruchte Fläche an FFF mit einem Teil der ausgezonten Fläche aus der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung kompensiert werden. Das Saldo an FFF wird nicbt verkleinert.

3.7 Immissionen

Wohnzonen sind allgemein immissionsarm. Mit der neusten Revision des kantonalen Energiegesetzes werden zudem die Energieanforderungen für Gebäude deutlich verschärft. Die ÖV- Erschliessungsgüte ist momentan wahrscheinlich nicbt ausreichend, um eine Verminderung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu ermöglichen.

Da zu einer qualitätvollen Bebauung aucb eine Minimierung der Immissionen erforderlich ist, wird diese im qualitätssichernden Verfahren thematisiert.

3.8 Verkehr und Mobilität

Das beiliegende Verkehrsgutachten hält fest, dass die Auswirkungen auf den Strassenverkehr vernachlässigbar sind. Für den Langsamverkehr wird die Situation verbessert, da zusätzlich zum Fussweg zum Damm der Engelbergeraas und der Trottoirverbindung entlang der Riedenstrasse aucb eine verkehrsabgewandte Anbindung an den Ortsteil Wil geschaffen werden soll.

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens werden Mobilität und Verkehr thematisiert.

4 **Schlussbemerkung**

Im Gebiet Wil-Kreuzstrasse besteht heute keine Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde Oberdorf. Mit der nun vorliegenden Änderung des Zonenplanes wird erreicht, dass eine zweckmässig erschliessbare Wohnzone entsteht, die dem Siedungsleitbild der Gemeinde und dem kantonalen Richtplan entspricht. Die ÖV-Erschliessung ist durch die kurze Verbindung zu den Haltestellen optimal und durch die Realisierung der Zufahrt über die Riedenmatt wird eine zweckmässige MIV-Verbindung geschaffen. Mit einer Anbindung des Quartiers an das Siedlungsgebiet Wil (Zentrum, Gemeindeverwaltung, Schule) mittels verkehrsabgewandten Fussweges werden die Voraussetzungen für die Fussgänger optimiert.