

Politische Gemeinde

Oberdorf



Teilrevision der Nutzungsplanung

BOTSCHAFT

**zur ausserordentlichen
Gemeindeversammlung**

**Mittwoch, 19. Februar 2014,
19:30 Uhr im Kirchensaal Büren**

I. TRAKTANDEN

- 1. Wahl der Stimmenzähler**
- 2. Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung der Einzonung Grosstableten (Teilparzelle Nr. 110) und Bau- und Zonenreglement (Art. 3 und 12a sowie Anhang 2)**
 - 2.1. Orientierung
 - 2.2. Beschlussfassung über allfällig eingereichte Abänderungsanträge
 - 2.3. Zustimmung zur Einzonung Grosstableten
 - 2.4. Zustimmung zur Änderung Art. 3, Art. 12a und Anhang 2 Bau- und Zonenreglement
- 3. Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zum Verkehrsrichtplan Gebiet Grosstableten**
 - 3.1. Orientierung
 - 3.2. Beschlussfassung über allfällige Abänderungsanträge
 - 3.3. Zustimmung zum Verkehrsrichtplan
- 4. Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zum Fusswegplan Gebiet Grosstableten**
 - 4.1. Orientierung
 - 4.2. Beschlussfassung über allfällig eingereichte Abänderungsanträge
 - 4.3. Zustimmung zum Fusswegplan

II. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Ab Montag, 27. Januar 2014, liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf:

- Ausschnitt Zonenplan Siedlung
- Art. 3 und 12a sowie Anhang 2 Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Verkehrsrichtplan Gebiet Grosstableten inkl. Koordinationsblätter
- Fusswegplan Gebiet Grosstableten inkl. Koordinationsblätter
- Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (informativ)

An alle Haushaltungen erfolgt die Zustellung einer Botschaft, enthaltend:

- Geschäftsordnung
- Anträge und Begründung (gekürzt) des Gemeinderates

III. HINWEIS ZUM VERFAHREN

- Abänderungsanträge zum Ausschnitt Zonenplan Siedlung sowie zum Art. 3, Art. 12a und Anhang 2 Bau- und Zonenreglement sind bis spätestens 7. Februar 2014 schriftlich an den Gemeinderat einzureichen. An der Gemeindeversammlung können dazu keine Abänderungsanträge mehr eingereicht werden (Art. 82 Abs. 3 Baugesetz).
- Abänderungsanträge zum Fusswegplan Gebiet Grosstableten sind bis spätestens 12. Februar 2014 schriftlich an den Gemeinderat einzureichen. An der Gemeindeversammlung können dazu keine Abänderungsanträge mehr eingereicht werden (Art. 21 Abs. 2 Fuss- und Wanderweggesetz).
- Abänderungsanträge zum Verkehrsrichtplan Gebiet Grosstableten sind an der Gemeindeversammlung zu stellen (Art. 50 Abs. 1 Gemeindegesetz).
- Die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen und über die Teilverision der Nutzungsplanung abzustimmen.

IV. ERLÄUTERUNG DES GEMEINDERATES ZUR TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

4.1 Allgemeines

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Oberdorf wurde letztmals im Jahre 1991 einer Gesamtrevision unterzogen, die letzte Teilrevision (Umzonung Gebiet Allmendstrasse) wurde an der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 2013 beschlossen.

Das Siedungsleitbild 2010 zeigt auf, wie die räumliche Entwicklung der Gemeinde vorgesehen ist. Dieser kommunale Richtplan wird im Rahmen der Teilrevision berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Einzonung im Gebiet Grosstableten behandelt. Das Bau- und Zonenreglement, der Verkehrsrichtplan und der Fusswegplan werden entsprechend angepasst.

Die Baudirektion hat aufgrund der Vorprüfung eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die Bevölkerung wurde mit einer Publikation im Amtsblatt vom 13. November 2013 aufgefordert, Begehren betreffend Änderungen der Unterlagen zur Nutzungsplanung dem Gemeinderat bekannt zu geben.

Der Gemeinderat ersucht Sie nun, der Vorlage an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung zuzustimmen.

Der Gemeinderat verweist auf den Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung vom Januar 2014, in welchem ausführliche Erläuterungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung nachzulesen sind. Die Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen oder unter www.oberdorf-nw.ch heruntergeladen werden.

4.2 Öffentliche Auflagen / Einsprachen

Die Nutzungsplanung (Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Änderungen Bau- und Zonenreglement) und der Verkehrsrichtplan wurden während 30 Tagen (14. November bis 13. Dezember 2013), der Fusswegplan während 60 Tagen (14. November 2013 bis 13. Januar 2014) öffentlich aufgelegt. Während des öffentlichen Auflageverfahrens ist beim Gemeinderat eine Einsprache des WWF Unterwalden eingegangen. Die Einsprecher forderten Auskünfte über die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen, und verlangten die Reduktion der übergrossen Bauzonenkapazitäten.

Der Gemeinderat konnte den Einsprechern aufzeigen, dass die tangierten Fruchtfolgeflächen der Kategorie II mit der doppelten Fruchtfolgefläche der Kategorie III im Gebiet Hostatt abgetauscht werden, und somit das ackerfähige Kulturland bzw. der landwirtschaftliche Ertrag gewährleistet bleiben.

Die Baudirektion Nidwalden hatte bereits im Rahmen der kantonalen Vorprüfung dargelegt, dass der Regierungsrat die Einzonung im Gebiet Grosstableten nur genehmigen wird, wenn die Bauzonenkapazität weniger als 15 Jahre beträgt.

Aufgrund dieser Erklärungen hat der WWF Unterwalden seine Einsprache zurückgezogen mit der klaren Erwartung, dass die Gemeinde und der Kanton ihre Zusicherungen, die übergrossen Bauzonenreserven abzubauen, umgehend umsetzen.

4.3 Einzonung im Gebiet Grosstableten

Erläuterung:

Die Parzelle Nr. 110, Grosstableten soll teilweise in die Dorfzone (D) und in die dreigeschossige Wohnzone (W3) eingezont sowie mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Die einzuzonende Fläche beträgt 7'230 m² (D: 3'500 m² und W3: 3'730 m²). Mit dieser Einzonung wird die Bauzonenkapazität um ca. 83 Personen bzw. ca. 4.6 Jahre erhöht.

Der Gemeinderat hat mit den Grundeigentümern bzw. Gesuchstellern eine Überbauungs- und Erschliessungsvereinbarung abgeschlossen.

Mit dem Gestaltungsplan kann eine qualitätsvolle Überbauung sichergestellt werden, indem insbesondere die Gestaltung und Stellung der Bauten, die Freiräume und die Erschliessung aufgezeigt werden müssen.

Die zusammen mit dem Einzonungsgesuch eingereichte Machbarkeitsstudie zeigt, dass die einzuzonende Fläche über die Wilstrasse erschlossen wird und dass die Möglichkeit für einen Fuss- und Veloweg zur Schulhausstrasse gegeben ist.

Für die Fuss- und Velowegverbindung soll ein Streifen von 534 m² in die Zone für öffentliche Zwecke einzont werden. Damit kann der Raum für die vorgesehene Verbindung sichergestellt werden (siehe Kapitel 4.6 und 4.7).

Der Ortsteil Oberdorf verfügt über keinen Dorfladen. Aus diesem Grund soll in der Dorfzone eine um 0.15 höhere Ausnützung gewährt werden, vorausgesetzt, dass Verkaufsgeschäfte mit Produkten des täglichen Bedarfs oder auch Gastronomiebetriebe realisiert werden. Die Bestimmung im Bau- und Zonenreglement (Art. 12a) wird entsprechend ergänzt (siehe Kapitel 4.5).

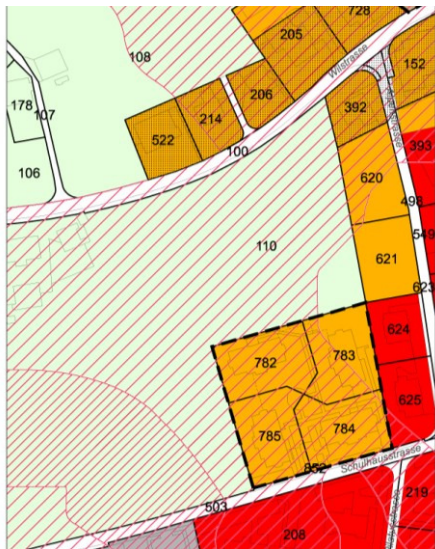
Die einzuzonende Fläche tangiert teilweise Fruchtfolgeflächen. Diese sind flächengleich zu ersetzen. Als Ersatz für den Wegfall der Fruchtfolgeflächen im Gebiet Grosstableten kann die entsprechende Fläche im Gebiet Hostatt angeboten werden.

Antrag des Gemeinderates:

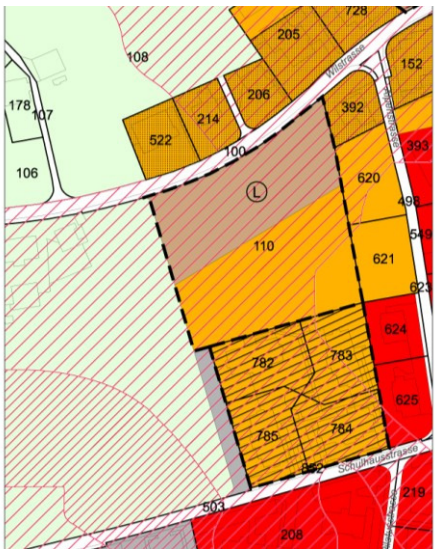
Der Einzonung ist zuzustimmen.

Planausschnitt:

rechtsgültiger Zonenplan



vorgesehene Änderungen



- | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| Dorfzone | Gestaltungsplanpflicht | Landwirtschaftszone |
| dreigeschossige Wohnzone | Aufstufung Lärmempfindlichkeit | Lärmschutzvorbehalt, vergleiche Anhang BZR |
| viergeschossige Wohnzone | Gefahrenzone 2 | |
| Zone für öffentliche Zwecke | Gefahrenzone 3 | |

4.4 Aufstufung Lärmempfindlichkeit (formelle Anpassung)

Die Aufstufung Lärmempfindlichkeit ES III im Sinne von Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung wird bei bestehenden Bauzonen aufgenommen. Im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung wird auf der Parzelle Nr. 498 im Bereich der Alpenstrasse / Wilstrasse sowie auf der Parzelle Nr. 573 (Trottoir der Schulhausstrasse) die Aufstufung Lärmempfindlichkeit gelöscht. Dies ist eine rein formelle Anpassung.

4.5 Bau- und Zonenreglement (Art. 3 und 12a sowie Anhang 2)

- Die Ausnützungsziffer der Dorfzone wird von 0.55 auf 0.6 erhöht. Mit der damit verbundenen dichteren Bauweise soll die gewünschte Zentrumsbildung unterstützt werden. Dies entspricht auch dem Gedanken der haushälterischen Bodennutzung. Der Artikel 3 (Übersicht über die Grundmasse) wird entsprechend angepasst.

Zusätzlich wird das Bau- und Zonenreglement dahingehend ergänzt, dass bei der Realisierung von Verkaufsgeschäften mit Produkten des täglichen Bedarfs und/oder Gastronomiebetrieben die Ausnützung um 0.15 erhöht wird. Damit soll ein entsprechender Anreiz geschaffen werden, da solche Verkaufsgeschäfte wie auch Gastronomiebetriebe für das Dorfleben von grosser Bedeutung sein können.

Ergänzung in **blau**:

Art. 12a Dorfzone (D)

¹Nutzung: Bauten für Geschäfte, Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen, Wohnen und Gastronomie.

²Für Gastronomie und Einkaufsgeschäfte mit Produkten des täglichen Bedarfs wird die Ausnützung um 0.15 erhöht. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist kein zusätzlicher Ausnützungsbonus auf die Ausnützungsziffer 0.15 möglich.

³²Eingliederung: Bauten und Anlagen haben sich gegenüber den historischen und kulturellen Bauten einzugliedern.

- Für die geplante Fuss- und Velowegverbindung von der Wilstrasse zur Schulhausstrasse soll eine Fläche in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont werden. Der Anhang 2 im Bau- und Zonenreglement wird entsprechend ergänzt.

Ergänzung in **blau**:

Anhang 2: Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke

Gebietsbezeichnung	Nutzung
...	
Grosstableten	Fuss- und Veloweg

Antrag des Gemeinderates:

Dem Bau- und Zonenreglement ist zuzustimmen.

4.6 Verkehrsrichtplan Gebiet Grosstableten

Die Erschliessung der einzuzonenden Fläche der Parzelle Nr. 110 erfolgt ab der Wilstrasse. Die Linienführung des Velowegs zwischen Schulhausstrasse und Wilstrasse ist im Rahmen des Gestaltungsplanes festzulegen. Diese ist getrennt vom motorisierten Verkehr zu führen. Mit der Umsetzung des ersten Bauprojektes ist auch der Veloweg zu erstellen.

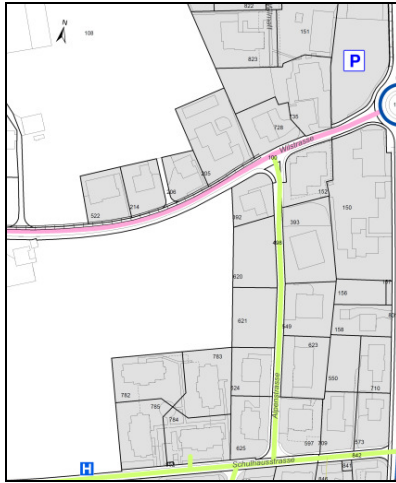
Die Wilstrasse soll durch die Verbreiterung für den Langsamverkehr (Velo- und Fussverkehr) sicherer gestaltet werden, indem das Trottoir bzw. der Fussweg auf die Parzelle Nr. 110 im Bereich der einzuzonenden Fläche verlegt wird. Zudem soll mittels geeigneten Massnahmen im Bereich der einzuzonenden Fläche und dem Kreisel „Kaserne“ der Verkehr beruhigt werden.

Antrag des Gemeinderates:

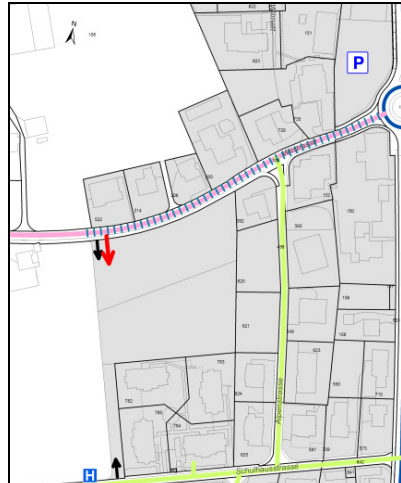
Dem Verkehrsrichtplan ist zustimmen.

Planausschnitt:





rechtsgültiger Verkehrsrichtplan



vorgesehene Änderungen



-  Hauptstrasse
-  Sammelstrasse
-  Erschliessungsstrasse
-  Radweg / Radstreifen
-  Erschliessungshinweis

-  Vorgesehener Veloweg
-  Vorgesehene Verkehrsberuhigung
-  Bushaltestelle
-  Parkplatz
-  Bauzonen

4.7 Fusswegplan Gebiet Grosstableten

Mit der Teileinzonung der Parzelle Nr. 110 (Grosstableten) soll ein Fussweg von der Wilstrasse bis zur Schulstrasse realisiert werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist die Linienführung des Fussweges festzulegen. Diese ist getrennt vom motorisierten Verkehr zu führen. Der Fussweg ist mit der Umsetzung des ersten Bauprojektes zu erstellen.

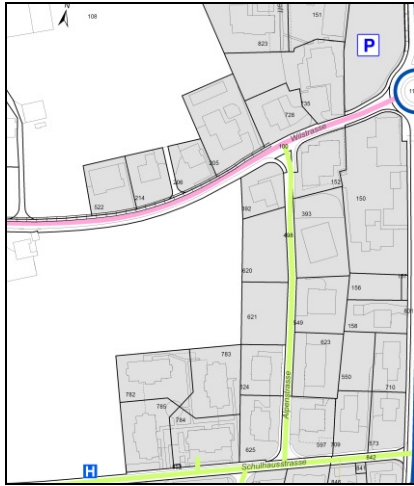
Zur Verkehrsberuhigung auf der Wilstrasse siehe Kapitel 4.6.

Antrag des Gemeinderates:

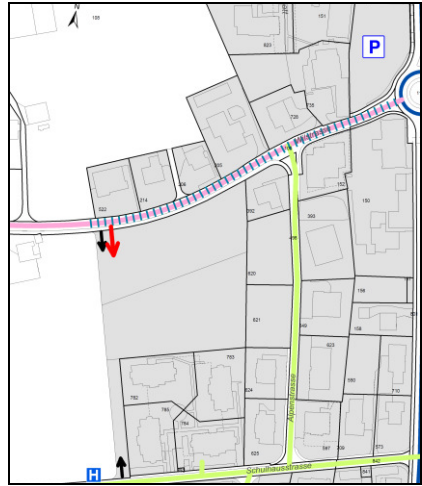
Dem Fusswegplan ist zustimmen.




Planausschnitt:

rechtsgültiger Fusswegplan



vorgesehene Fusswegplan



-  Trottoir / Fussweg
-  Vorgesehener Fussweg
-  Vorgesehene Verkehrsberuhigung

-  Bushaltestelle
-  Parkplatz
-  Bauzonen

4.8 Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat legt den Stimmberechtigten den Ausschnitt Zonenplan Siedlung, das Bau- und Zonenreglement (Art. 3 und 12a / Anhang 2) sowie den Verkehrsrichtplan Gebiet Grosstableten und den Fusswegplan Gebiet Grosstableten zur Beschlussfassung vor.

Mit der Einzonung Gebiet Grosstableten erhöhen sich die Bauzonenreserven um ca. 4.6 Jahre auf ca. 18.1 Jahre. Die Gemeinde darf jedoch gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes nur über 15 Jahren Bauzonenreserven verfügen. Der Gemeinderat wird bis zur Einreichung der Unterlagen zuhanden Genehmigung durch den Regierungsrat sicherstellen, dass die Bauzonenreserven die zulässigen 15 Jahre nicht übersteigen.

Der Gemeinderat beantragt die Zustimmung der Teilrevision der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung, da unter anderem an zentraler Lage (nähe Schule, Bushaltestelle, Landsgemeindeplatz) Wohnraum und die Möglichkeit für ein Verkaufsgeschäft mit Produkten des täglichen Bedarfs geschaffen werden können.