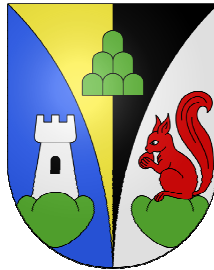


**Gemeinde Oberdorf**



# TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

**Einzonung im Gebiet Grosstableten und Ergänzung  
Artikel 12a Dorfzone**

**Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV**

z.H. Gemeindeversammlung vom 19. Februar 2014

Januar 2014



<b>Auftrag</b>	Teilrevision der Nutzungsplanung
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinderat Oberdorf
<b>Auftragnehmer</b>	AM-PLAN GMBH, Bürgerheimstr. 7, 6374 Buochs Tel. 041 620 77 88 Fax 041620 84 58 am-plan@am-plan.ch

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>2</b>
1.1	Projekt Siedlungs+	2
1.2	Nicht behandelte Themen	2
1.3	Kantonale Vorprüfung	3
<b>2</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Bearbeitete Unterlagen	5
2.2	Zonenplan Siedlung	5
2.2.1	Siedlungsentwicklung Gebiet Grosstableten	5
2.3	Zonenplan Landschaft	7
2.4	Bau- und Zonenreglement	8
2.5	Fruchtfolgeflächen	8
2.6	Aufstufung Lärmempfindlichkeit	10
2.7	Verkehrsrichtplan	10
2.8	Fusswegplan	11
<b>3</b>	<b>Bauzonkapazität</b>	<b>13</b>
3.1	Kapazität	13
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	13
3.1.2	Bestehende Kapazität	13
3.1.3	Kapazität Entwurf Zonenplan	13
<b>4</b>	<b>Schlussbemerkung</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Anhang</b>	<b>15</b>

# 1 Ausgangslage

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

Im Siedlungsleitbild von 2010 wird festgehalten, wie die räumliche Entwicklung der Gemeinde vorgesehen ist. Im Rahmen dieser Teilrevision wird dieser kommunale Richtplan berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Einzonung im Gebiet Grosstableten behandelt (siehe Kapitel 2.2). Das Bau- und Zonenreglement wird entsprechend angepasst.

## 1.1 Projekt Siedlungs+

Der Kanton hat das Verdichtungspotential innerhalb der bestehenden Bauzonen untersucht. Die Resultate liegen vor. Der Gemeinderat Oberdorf hat in einer Stellungnahme festgehalten, dass eine Verpflichtung, im Rahmen von Zonenplanrevisionen allfällige Verdichtungspotentiale auszuschöpfen, nicht akzeptiert wird.

Aufgrund der gesetzlichen Grundlage verfügt die Gemeinde zurzeit nicht über die Möglichkeit das Innenverdichtungspotential zu aktivieren. Eine Erhöhung der Ausnützung garantiert nicht, dass seitens der Grundeigentümer eine Verdichtung vorgenommen wird. Folglich sollten die erhobenen Verdichtungspotentiale nicht in die Kapazitätsberechnungen einfließen. Im Rahmen einer Gesamtrevision ist der Gemeinderat bemüht, sich mit der Frage zur Aktivierung des Innenverdichtungspotentials auseinanderzusetzen.

## 1.2 Nicht behandelte Themen

An der Volksabstimmung vom 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Nach Inkraftsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes sind in den Gemeinden nur noch Einzonungen denkbar, wenn die Gesamtfläche der Bauzone innerhalb der Gemeinde nicht vergrössert wird. Umzonungen innerhalb der Bauzonen sowie Aufzonungen fallen nicht unter diesen Einzonungsstopp.

Da die Erarbeitung einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung mindestens 2 Jahre in Anspruch nehmen würde und somit erst nach Inkraftsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes genehmigt werden könnte, wird auf dessen Erarbeitung verzichtet und lediglich eine Teilrevision durchgeführt.

Folgende Themen werden insbesondere aus zeitlichen Gründen nicht im Rahmen dieser Teilrevision behandelt:

- Naturschutzinventar: Die Gemeinde Oberdorf verfügt über ein Naturschutzinventar (Dezember 2011). Für gewisse Naturobjekte bestehen Pflegeverträge. Im Rahmen einer Gesamtrevision soll das Naturschutzinventar in die Nutzungsplanung umgesetzt werden.
- Bauinventar: Das Bauinventar vom April 2012 liegt bei der Bildungsdirektion des Kantons Nidwalden zur Genehmigung. Nach Vorliegen der Genehmigung wird das Bauinventar im Rahmen einer Gesamtrevision in die Nutzungsplanung umgesetzt.

- Gewässerraumzonen ausserhalb Bauzonen: Die Gewässerraumzonen ausserhalb der Bauzonen sind bis spätestens Ende 2017 im Zonenplan auszuscheiden. Zurzeit wird in der Gemeinde Beckenried im Rahmen eines Pilots die Gewässerraumzonen zusammen mit Vertretern des Kantons ausgeschieden. Die Gemeinde Oberdorf hat auch aus zeitlichen Gründen entschieden, mit der Ausscheidung der Gewässerraumzone ausserhalb der Bauzonen zuzuwarten.
- Gefahrenkarte: Der Gemeinderat hat im Februar 2013 beim Regierungsrat die Anträge gestellt, die Gefahrenkarten Wildbäche Engelberger Aa und Buholzbach in den Richtplan aufzunehmen. Die neuen Gefahrenkarten sollen im Rahmen einer Gesamtrevision als Gefahrenzonen in den Zonenplan integriert werden. Bei Bauprojekten werden jedoch die aktuellen Gefahrenkarten berücksichtigt.

### 1.3 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Oberdorf übermittelte am 20. Juni 2013 und 22. August 2013 (Nachtrag betreffend Fruchtfolgeflächen) der Baudirektion die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung. In der Folge führte die Baudirektion bei verschiedenen Amtsstellen eine Vernehmlassung durch und stellte am 29. Oktober 2013 ihren Bericht der Gemeinde Oberdorf zu. Darin hält die Baudirektion fest, dass die Änderungen in der Berichterstattung nach Art. 47 RPV nachvollziehbar dokumentiert sind. Die Baudirektion stellt fest, dass nach der Anpassung aufgrund der Vorprüfung, eine Genehmigung durch den Regierungsrat in Aussicht gestellt werden kann.

Der Vorprüfungsbericht enthält neben Hinweisen, Erwägungen und Vorbehalte auch zwei Ablehnungen. Nicht genehmigungsfähig ist die vorgesehene Teileinzonung im Gebiet Graben, da diese aus heutiger Sicht nicht zweckmässig sei und eine optimale Entwicklung des ganzen Gebiets nachteilig beeinflussen würde. Zudem stehe die aufgezeigte Planung im Widerspruch mit dem behördenverbindlichen Siedungsleitbild. Weiter sei die Schaffung einer Sondernutzungszone für Verkaufsflächen, welche im Gebiet Grosstableten angedacht ist, als Überlagerung in Wohnzonen nicht zweckmässig. Es sei eine geeignete Grundnutzungszone (z.B. Dorfzone) auszuscheiden.

Der Gemeinderat verzichtet aufgrund der kantonalen Vorprüfung im Rahmen dieser Teilrevision auf die Einzonung im Gebiet Graben. Dies kann insbesondere mit der vorhandenen Bauzonenkapazitäten und der Priorisierung der Siedlungsentwicklung im Gebiet Grosstableten begründet werden.

Es wird von der Überlagerung der Wohnzone mit einer Sondernutzungszone für Verkaufsflächen im Gebiet Grosstableten abgesehen. Wie von der Baudirektion gewünscht und mit Vertretern vom Amt für Raumentwicklung besprochen, wird eine Fläche der Parzelle Nr. 110 (Grosstableten) entlang der Wilstrasse der Dorfzone zugewiesen. Die Bestimmung des Bau- und Zonenreglements wird angepasst, so dass ein Ausnützungsbonus für Verkaufsgeschäfte und Gastronomiebetriebe bezogen werden kann.

Weiter wird gegenüber den Unterlagen zuhanden kantonale Vorprüfung der Fusswegplan und Verkehrsrichtplan betreffend Verbreiterung Wilstrasse und Verkehrsberuhigung ergänzt.

Mit dem Verzicht auf die Einzonung im Gebiet Graben und den Anpassungen der Unterlagen betreffend Grosstableten wird dem Vorprüfungsbericht entsprochen.

Der Gemeinderat wird bei einer allfälligen Einreichung der Unterlagen zuhanden Genehmigung durch den Regierungsrat aufzeigen, dass die Bauzonenkapazitäten die zulässigen 15 Jahre nicht übersteigen.

#### **1.4 Öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache des WWF bezüglich der Nutzungsplanung eingegangen. An der Einspracheverhandlung konnten die Punkte besprochen werden, so dass der WWF die Einsprache am 17. Januar 2014 zurückzog.

## 2 Nutzungsplanung

Gemäss kantonalem Baugesetz ist jede Gemeinde verpflichtet, für ihr ganzes Gemeindegebiet einen Zonenplan und ein Bau- und Zonenreglement (BZR) zu erlassen. Die Gemeindeversammlung beschliesst die Zonenpläne inkl. BZR und durch die Genehmigung durch den Regierungsrat werden sie eigentümerverbindlich.

In dieser Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Oberdorf werden Änderungen am Zonenplan Siedlung und am Bau- und Zonenreglement vorgenommen. Der Zonenplan Landschaft wird entsprechend angepasst.

### 2.1 Bearbeitete Unterlagen

- Zonenplan Siedlung
- Bau- und Zonenreglement

### 2.2 Zonenplan Siedlung

#### 2.2.1 Siedlungsentwicklung Gebiet Grosstableten

Die Parzelle Nr. 110, Grosstableten soll teilweise in die Dorfzone (D) und in die dreigeschossige Wohnzone (W3) einzont sowie mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Die einzuzonende Fläche beträgt 7'230 m<sup>2</sup> (D: 3'500 m<sup>2</sup> und W3: 3'730 m<sup>2</sup>). Die Dorfzone wird entlang der Wilstrasse ausgeschieden. Mit dieser Einzonung wird die Bauzonkapazität um ca. 83 Personen bzw. ca. 4.6 Jahre erhöht.

Das Siedungsleitbild 2010 sieht eine Siedlungsentwicklung im Gebiet Tableten als 1. Priorität vor. Dieses Gebiet befindet sich im Bereich des Dorfkerns (zwischen Schulhausareal/Gemeindeverwaltung und Landsgmeindsplatz) und ist mit dem öffentlichen Verkehr und über das Langsamverkehrsnetz gut erschlossen.

Der Gemeinderat schliesst mit den Grundeigentümern bzw. Gesuchstellern bis zur Gemeindeversammlung eine Überbauungsvereinbarung ab. In dieser wird festgelegt, dass die Fläche nach der Genehmigung durch den Regierungsrat innert fünf Jahren überbaut sein muss. Die Frist kann sich aus verfahrensrechtlichen Gründen (Einsprachen etc.) verlängern. Zudem wird betreffend Langsamverkehrsverbindungen eine Vereinbarung aufgenommen.

Die Gestaltungsplanpflicht setzt für eine Überbauung einen Gestaltungsplan voraus. Mit einem Gestaltungsplan kann eine qualitätsvolle Überbauung sichergestellt werden, indem insbesondere die Gestaltung und Stellung der Bauten, die Freiräume und die Erschliessung aufgezeigt werden müssen. Es kann ein Ausnützungsbonus von maximal 20 % und ein zusätzliches Geschoss zugesprochen werden, sofern die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung gegeben sind (vgl. Art. 97 BauG).

In einer Machbarkeitsstudie wird aufgezeigt, dass die einzuzonende Fläche über die Wilstrasse erschlossen werden kann und dass die Möglichkeit für einen Fuss- und Veloweg zur Schulhausstrasse gegeben ist.

Für die Fuss- und Velowegverbindung soll ein Streifen von 534 m<sup>2</sup> in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont. Mit der Einzonung kann der Raum für die vorgesehene Verbindung sichergestellt werden. Eine Verbindung von der Wilstrasse zur Schulhausstrasse für den Langsamverkehr liegt im öffentlichen Interesse. Die Wilstrasse soll im Bereich der vorgesehenen Dorfzone verbreitert und das Trottoir/Fussweg in das Gestaltungsplanareal integriert werden. Zusätzlich sollen Massnahmen zur Verkehrsberuhigung im Bereich Dorfzone bis zum Kreisel „Kaserne“ überprüft und umgesetzt werden. Der Verkehrsrichtplan und der Fusswegplan werden entsprechend angepasst (siehe Kapitel 2.5 und 2.6).

Der Ortsteil Oberdorf verfügt über keinen Dorfladen. Ideal wäre ein zentral gelegener Verkaufsladen mit Produkten des täglichen Bedarfs. 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 2.4).

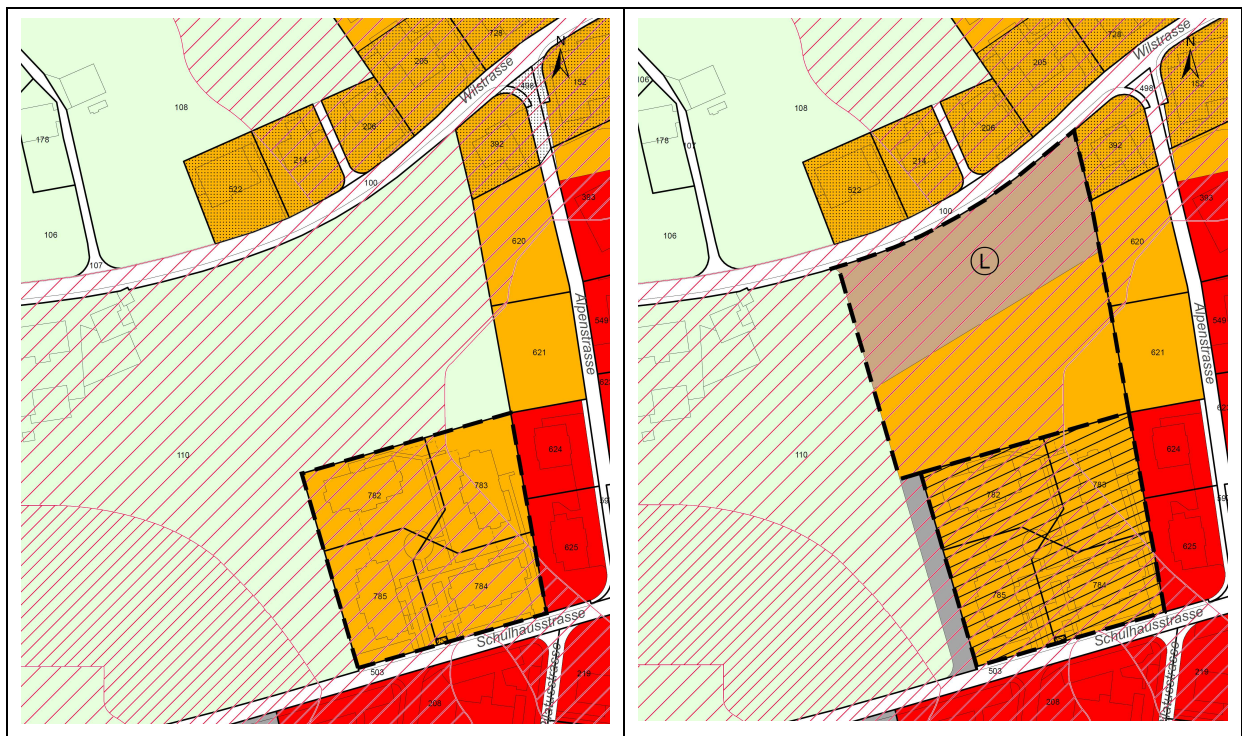
Die einzuzonende Fläche befindet sich grösstenteils in der Gefahrenzone 3 (Hinweisbereich). Im Rahmen des Gestaltungsplanes jedoch sind die aktuellen Gefahrenkarten zu berücksichtigen ist.

Zusätzlich ist im Rahmen des Gestaltungsplanes aufzuzeigen, dass die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Dies wird mit einem „L“ im Zonenplan gekennzeichnet.

Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll aufgezeigt werden, mit welchen raumplanerischen Massnahmen das Zentrum von Oberdorf (Bereich Schulhaus/Gemeindeverwaltung - Grosstableten/Alpenstrasse - Landsgmeindsplatz) gestärkt werden kann.

rechtsgültiger Zustand

vorgesehene Änderungen



## Legende:

Dorfzone

dreigeschossige Wohnzone

viergeschossige Wohnzone

Zone für öffentliche Zwecke

Gestaltungsplanpflicht

Aufstufung Lärmempfindlichkeit

Gefahrenzone 2

Gefahrenzone 3

Landwirtschaftszone

Lärmschutzvorbehalt,  
vergleiche Anhang BZR

## 2.3 Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft wird aufgrund der Änderungen des Zonenplans Siedlung angepasst.



## 2.4 Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt ergänzt bzw. angepasst (in [blau](#)). Der Artikel 3 (Übersicht über die Grundmasse) wird entsprechend geändert.

- Die Ausnützungsziffer der Dorfzone wird von 0.55 auf 0.6 erhöht. Dies ist zweckmässig, da in der Dorfzone mit einer verdichteten Bauweise die Zentrumsfunktion unterstützt werden kann. Dies entspricht auch dem Gedanken der haushälterischen Bodennutzung. Zusätzlich wird der Artikel 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.

Art. 12a Dorfzone (D)

<sup>1</sup>Nutzung: Bauten für Geschäfte, Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen, Wohnen und Gastronomie.

<sup>2</sup>Für 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.

<sup>32</sup>Eingliederung: Bauten und Anlagen haben sich gegenüber den historischen und kulturellen Bauten einzugliedern.

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

Anhang 2

Gebietsbezeichnung

Nutzung

[Grosstableten](#)

[Fuss- und Veloweg](#)

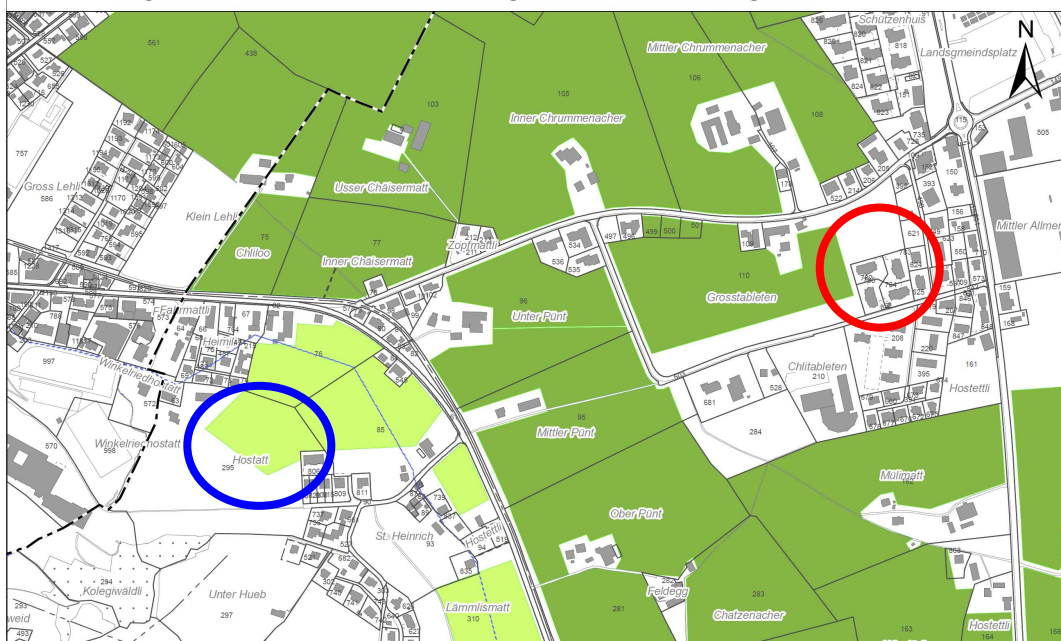

## 2.5 Fruchtfolgeflächen

Im kantonalen Richtplan werden gestützt auf den Sachplan Fruchtfolgeflächen ackerfähige Böden bezeichnet, welche längerfristig erhalten werden müssen. In der Gemeinde Oberdorf besteht beinahe der ganze landwirtschaftlich genutzte Talboden aus Fruchtfolgeflächen (Stufe II und III).

Die Parzelle Nr. 110, Grosstableten soll teilweise in die dreigeschossige Wohnzone und Dorfzone (Fläche von 7'230 m<sup>2</sup>) und in Zone für öffentliche Zwecke (Fläche von 534 m<sup>2</sup>) eingezont werden. Eine Fläche von 4'807 m<sup>2</sup> tangiert die Fruchtfolgefläche der Stufe II.

Bei der Inventarisierung der Fruchtfolgeflächen 1988 wurden im Gebiet Hostatt Flächen als Fruchtfolgeflächen III eruiert. Diese wurden jedoch beim Bund dazumal nicht als verbindliche Fruchtfolgeflächen angegeben, da das Gebiet in der Zone Übriges Gebiet lag.

Als Ersatz für den Wegfall der Fruchtfolgeflächen II im Gebiet Grosstableten kann nun die entsprechende Fläche im Gebiet Hostatt angeboten werden. Gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen können die Flächen der Stufe III jedoch nur zu 50 % angerechnet werden. Konkret müssen somit im Gebiet Hostatt 9'614 m<sup>2</sup> der Fruchtfolgefläche III zur Verfügung gestellt werden.

**Fruchtfolgeflächen aktuell****Fruchtfolgeflächen nach Abtausch aufgrund Teileinzonung Parzelle Nr. 110**
 **Fruchtfolgeflächen II**
 **Fruchtfolgeflächen III**
 **Bereich Wegfall Fruchtfolgeflächen**
 **Bereich Ersatz Fruchtfolgeflächen**

## 2.6 Aufstufung Lärmempfindlichkeit

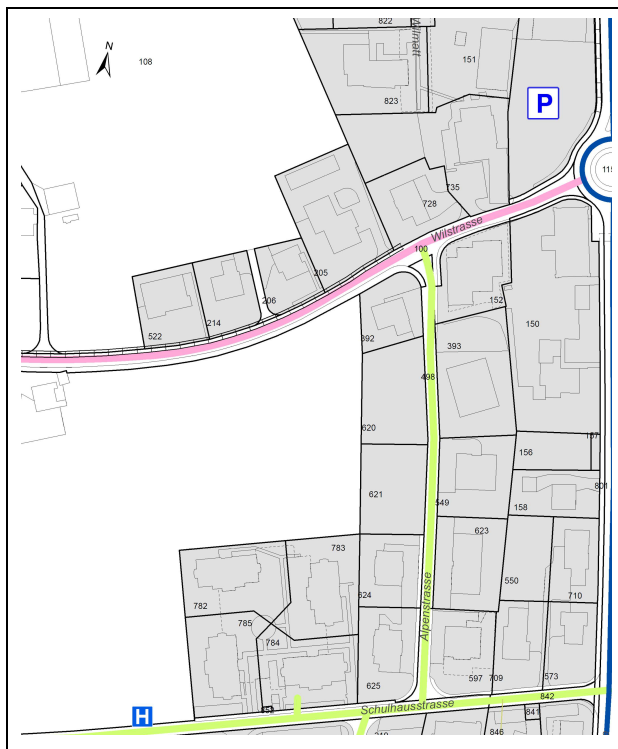
Die Aufstufung Lärmempfindlichkeit ES III im Sinne von Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung wird bei bestehenden Bauzonen aufgenommen. Im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung wird auf der Parzelle Nr. 498 im Bereich der Alpenstrasse / Wilstrasse sowie auf der Parzelle Nr. 573 (Trottoir der Schulhausstrasse)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

## 2.7 Verkehrsrichtplan

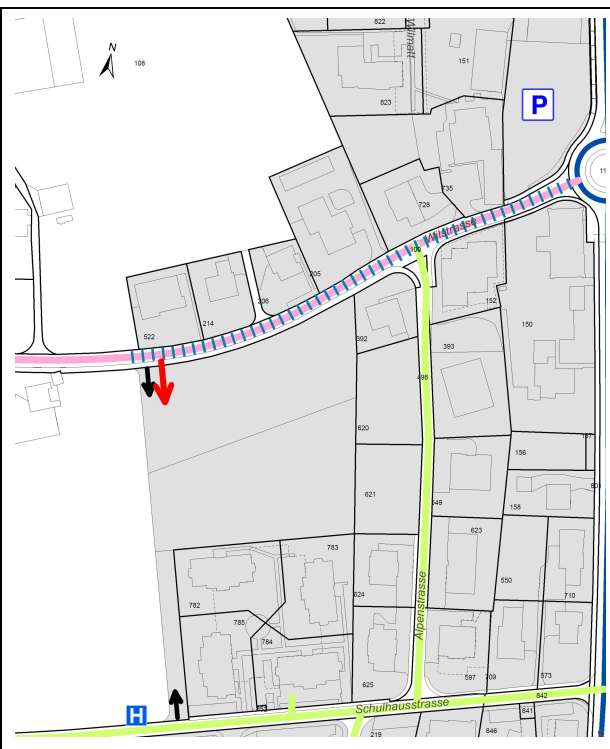
Die neuen Velowegverbindungen sind im Rahmen des jeweiligen Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Velowege zu sichern. Der Verkehrsrichtplan vom 12. Juni 1992 (RRB Nr. 654 am 17. Juni 1996) wird wie folgt ergänzt:

- Im Gebiet Grosstableten wird die Erschliessung für die einzuzonende Fläche der Parzelle Nr. 110 ab auf dem Verkehrsrichtplan mittels eines Erschliessungshinweises festgelegt. Zudem wird der vorgesehene Veloweg mit je einem Pfeil ab der Wilstrasse und der Schulhausstrasse im Plan eingetragen. Die Linienführung des Velowegs 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, in dem das Trottoir/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.

rechtsgültiger Verkehrsrichtplan



vorgesehene Änderungen



## Legende:

	Hauptstrasse		Vorgesehener Veloweg
	Sammelstrasse		Vorgesehene Verkehrsberuhigung
	Erschliessungsstrasse		Bushaltestelle
	Radweg / Radstreifen		Parkplatz
	Erschliessungshinweis		Bauzonen

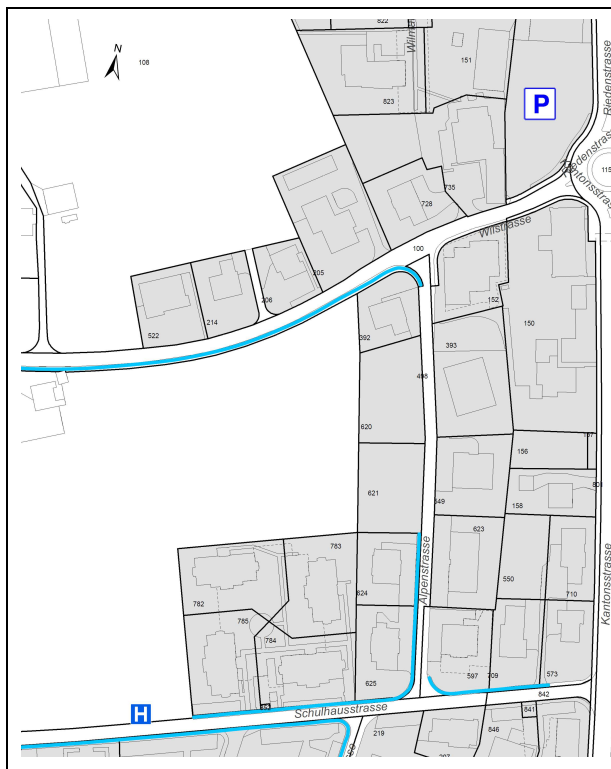
## 2.8 Fusswegplan

Der rechtsgültige Fusswegplan ist in den Verkehrsrichtplan vom 12. Juni 1992 (RRB Nr. 654 am 17. Juni 1996) integriert. Neu soll der Fusswegplan in einem separaten Plan dargestellt werden, da sich die Verfahren unterscheiden. Fusswege sind im Rahmen des jeweiligen Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Fusswege zu sichern.

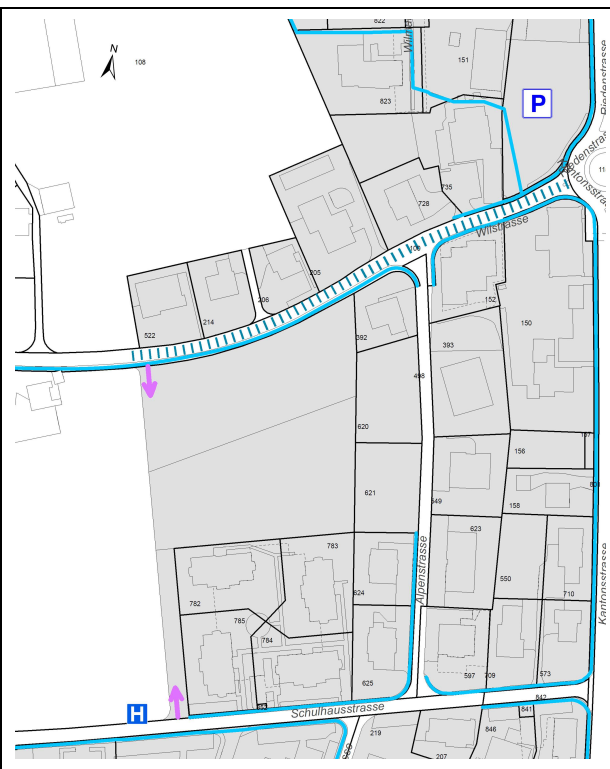
Es sollen folgende Ergänzungen vorgenommen werden:

- Mit der Teileinzonung der Parzelle Nr. 110 (Grosstableten) soll ein Fussweg von der Wilstrasse bis zur Schulstrasse realisiert werden. Aus diesem Grund wird der vorgesehene Fussweg mit einem Pfeil ab der Willstrasse und der Schulhausstrasse festgesetzt. 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.
- Mit der Verbreiterung der Wilstrasse soll die Verkehrssicherheit insbesondere für den Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) erhöht werden. Das bestehende Trottoir/Fussweg wird im Bereich der einzuzonenden Fläche auf die Parzelle Nr. 110 verlegt. Zudem soll mittels geeigneten Massnahmen der Verkehr im Bereich der einzuzonenden Fläche und dem Kreisel „Kaserne“ der Verkehr beruhigt werden.
- Der Planausschnitt wurde mit den bereits bestehenden Trottoirs / Fusswege ergänzt.


## Rechtsgültiger Fusswegplan





## vorgesehene Änderungen





## Legende:


 Trottoir / Fussweg

 Vorgesehener Fussweg

 Vorgesehene Verkehrsberuhigung

 Bushaltestelle

 Parkplatz

 Bauzonen

### **3 Bauzonenkapazität**

#### **3.1 Kapazität**

Gemäss dem Raumplanungsgesetz umfassen Bauzonen Land, das sich für die Bebauung eignet und weitgehend überbaut ist, oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

##### **3.1.1 Bevölkerungsentwicklung**

Die Gemeinde Oberdorf verzeichnet eine stetige Zunahme der Bevölkerung. Im Jahr 1980 waren 2'388 Einwohner in der Gemeinde angemeldet. Im Jahr 2000 lag die Zahl der Einwohner bei 2'889 Personen, 2005 bei 2'965 Personen und 2012 bei 3'108 Personen.

##### **3.1.2 Bestehende Kapazität**

Die Bauzonenreserven der Gemeinde Oberdorf werden mittels der Kapazität in den bestehenden unüberbauten Wohnzonen und der durchschnittlichen Bevölkerungszunahme (18 Personen/Jahr) gemäss dem kantonalen Richtplan (angepasste Formel, siehe Anhang) berechnet. Aus dieser Berechnung geht hervor, dass die Gemeinde Oberdorf über Bauzonenreserven für ca. 13.5 Jahre verfügt (Stand Anfang November 2013).

##### **3.1.3 Kapazität Entwurf Zonenplan**

Gemäss Entwurf Zonenplan sind in der Gemeinde Oberdorf für ca. 18.1 Jahre Bauzonenreserven vorhanden. Die Bauzonenreserven erhöhen sich gegenüber heute um ca. 4.6 Jahre.

Jedoch wird der Gemeinderat nach einer allfälligen Zustimmung der Nutzungsplanungsrevision an der Gemeindeversammlung bis zur Einreichung der Unterlagen zuhanden Genehmigung durch den Regierungsrat sicherstellen, dass die Bauzonenreserven die zulässigen 15 Jahre nicht übersteigen.

## 4 Schlussbemerkung

Mit dieser Einzonung kann für die nächsten Jahre an zentralen Lagen Wohnraum erstellt sowie die Möglichkeit zur Erstellung von Verkaufsgeschäften geschaffen werden. Die Bauzonenkapazität überschreitet die gemäss Raumplanungsgesetz vorgegebenen 15 Jahre. Der Gemeinderat wird nach einer Zustimmung der Nutzungsplanungsrevision durch die Gemeindeversammlung bis zur Einreichung der Unterlagen zuhanden Genehmigung durch den Regierungsrat sicherstellen, dass die Bauzonenreserven die zulässigen 15 Jahre nicht übersteigen. Zudem geht der Gemeinderat davon aus, dass die Bauzonenkapazität reduziert werden kann, da in den nächsten Jahren aufgrund der notwendigen Überarbeitung des kantonalen Richtplans keine Einzonungen vorgenommen werden dürfen und aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums die entsprechende Nachfrage nach Wohnraum besteht. Zudem kann mittels Überbauungsvereinbarungen sichergestellt werden, dass die Flächen innert einer Frist überbaut werden.

## 5 Anhang

### Einwohner Oberdorf

Jahr	Einwohner	1984-2004 E/J	2004-2009 E/J	2009-2012 E/J
1984	2493			
2004	2949	22.8		
2009	3113		33	
2012	3108			-1.7

### Durchschnittliches Bevölkerungswachstum pro Jahr

**18 Einwohner**

Die Formel zur Berechnung des durchschnittlichen Bevölkerungswachstums gemäss dem kantonalen Richtplan sieht wie folgt aus: (1980-2000 / 2000-2005 / 2005 – heute) [Personen pro Jahr]. Damit jedoch das Wachstum der letzten Jahre nicht weniger stark gewertet wird, wird die Formel wie folgt angepasst: (1984-2004 / 2004-2009 / 2009-2012) [Personen pro Jahr].

### Bauzonkapazität Gemeinde Oberdorf, Stand Anfang November 2013

Hinweis: Die Parzelle 515, Werkstrasse wird bei der Bauzonkapazitätsberechnung nicht berücksichtigt, da es vorgesehen ist, im November 2013 die Baubewilligung zu erteilen.

#### Wohnzone W2

Parzelle	Ort	Zone	Fläche in m <sup>2</sup>	AZ	Personenkapazität	Total Personenkapazität	Total Grundstückfläche in m <sup>2</sup>
430	Schwandenstrasse	W2	3'325	0.4	26.60	70.04	8'755
497	Wilstrasse	W2	871	0.4	6.97		
634	Huebboden	W2	713	0.4	5.70		
706	Ober Liechtershalten	W2	987	0.4	7.90		
765	Riedenstrasse	W2	793	0.4	6.34		
775	Burghaltenstrasse	W2	543	0.4	4.34		
85(tw)	St. Heinrich-Strasse	W2	1'523	0.4	12.18		

#### Wohnzone W3

Parzelle	Ort	Zone	Fläche in m <sup>2</sup>	AZ	Personenkapazität	Total Personenkapazität	Total Grundstückfläche in m <sup>2</sup>
156	Kantonsstrasse	W3	485	0.55	5.34	172.81	15'710
261	Ürtistrasse	W3	4'828	0.55	53.11		
550	Schulhausstrasse	W3	683	0.55	7.51		
257	Allmendstrasse	W3	2'698	0.55	29.68		
572	Allmendstrasse	W3	787	0.55	8.66		
620	Alpenstrasse	W3	1'048	0.55	11.53		
621	Alpenstrasse	W3	1'002	0.55	11.02		
719	Bürenstrasse	W3	415	0.55	4.75		
753	Ürtistrasse	W3	1'240	0.55	13.64		
754	Ürtistrasse	W3	775	0.55	8.53		
757	Ürtistrasse	W3	615	0.55	6.77		
767	Kirchstrasse	W3	1'134	0.55	12.47		

**Total Grundstückfläche (in m<sup>2</sup>):**

**24'465**

**Kapazität in bestehenden Wohnzonen (Personen):**

**242.85**

**Bauzonreserven (in Jahren):**

**13.51**



Formel:  $R = K / B$

R: Bauzonenreserve (Jahre)

K: Kapazität in bestehenden unüberbauten Wohnzonen (Personen)

B: durchschnittliche Bevölkerungszunahme (1984-2004/2004-2009/2009-2012) (Personen / Jahr)

### Bauzonenkapazität Gemeinde Oberdorf Entwurf Zonenplan 2013

#### Wohnzone W3

Parzelle	Ort	Zone	Fläche in m <sup>2</sup>	AZ	Personen- kapazität	Total Personen- kapazität	Total Grund- stückfläche in m <sup>2</sup>
110(tw)	Wilstrasse (Grosstableten)	W3	3'730	0.55	41.03	41.03	3'730

#### Dorfzone D

Parzelle	Ort	Zone	Fläche in m <sup>2</sup>	AZ	Personen- kapazität	Total Personen- kapazität	Total Grund- stückfläche in m <sup>2</sup>
110(tw)	Wilstrasse (Grosstableten)	D	3'500	0.6	42.00	38.50	3'500

**Total Grundstückfläche (in m<sup>2</sup>):**

**31'695**

**Kapazität in bestehenden Wohnzonen (Personen):**

**325.88**

**Bauzonenreserven (in Jahren):**

**18.13**

