



Anlage Nummer
11.5

CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

A-POST

Gemeinderat Oberdorf
Schulhausstrasse 19
6370 Oberdorf

Beat Zumbühl
Raumplaner
Telefon +41 41 618 72 13
beat.zumbuehl@nw.ch
Stans, 17. Januar 2024

Baudirektion. Raumentwicklung. Nutzungsplanung. Gemeinde Oberdorf GemDat 2023-1508-0053. Arrondierungen Buholzbach. Stellungnahme.

Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 8. November 2023 übermittelte die Gemeinde Oberdorf der Baudirektion die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung zur Vorprüfung gemäss Art. 6 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Zur Überprüfung der Gesuche wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Berichterstattung nach Art. 47 RPV (SR 700.1, Raumplanungsverordnung) mit Datum 27. September 2023
- Änderungsplan Zonenplan Siedlung mit Datum 17. Oktober 2023

1 Ausgangslage

Die Nutzungsplanung Oberdorf befindet sich aktuell in Revision. Die öffentliche Auflage fand zwischen dem 8. November und dem 11. Dezember 2023 statt. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt aufgrund des laufenden und gemeindeübergreifenden Wasserbauprojekts am Buholzbach (Oberdorf & Wolfenschiessen) und wird mit der Projektbewilligung und den erforderlichen Spezialbewilligungen des Wasserbauprojekts (GemDat 2023-1500-0016) sowie der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung (GemDat 2021-1508-002) koordiniert.

Bearbeitete Unterlagen:

- Zonenplan Siedlung

2 Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sowie Art. 23 PBG ist für die Rechtsgültigkeit von Nutzungsplanungen oder deren Anpassung die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich.

2.1 Inhalt der Prüfung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG prüft die Genehmigungsbehörde die Nutzungsplanung auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Sodann hat der Kanton die Vorlage auf Inhalt und Wirkung zu prüfen und die gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Seine Überprüfungsbeschluss bezieht sich auf die Rechtmässigkeit im weiteren Sinn (Übereinstimmung mit den Vorgaben des RPG, der Umweltschutzgesetzgebung, der Gewässerschutzgesetzgebung etc.). Zu prüfen ist im Rahmen der Rechtmässigkeitskontrolle auch, ob die Planungsbehörde das ihr zustehende Ermessen unterschritten, überschritten oder missbraucht hat. Die Zweckmässigkeit und die Angemessenheit prüft eine Behörde hingegen nur sehr zurückhaltend (vgl. Aemisegger/Kissling, in: Praxiskommentar RPG, a.a.O., Kommentar zu Art. 26, N 39). Die Genehmigungspflicht bezieht sich von Bundesrechts wegen auf alle Teile einer Nutzungsplanung. Im Weiteren ist der kantonale Richtplan vom 25. September 2019 für die Behörden rechtsverbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG).

Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gemäss Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) gegeneinander ab, indem sie: die betroffenen Interessen ermitteln (lit. a), diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen (lit. b) und diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (lit. c). Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar (Abs. 2).

3 Vernehmlassung

Im Rahmen der Vorprüfung haben folgende Stellen mitgewirkt:

- Amt für Wald und Naturgefahren
- Fachkommission Naturgefahren
- Amt für Umwelt und Energie
- Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz
- Amt für Mobilität
- Fachstelle für Denkmalpflege
- Kantonales Steueramt (Güterschatzung) folgt später
- Rechtsdienst
- Nidwaldner Sachversicherung

4 Beurteilung

Die Baudirektion Nidwalden hält fest, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Berichterstattung nach Art. 47 RPV und den zugehörigen Unterlagen dokumentiert ist. Die Planung berücksichtigt die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben.

Die zeitnahe und koordinierte Anpassung der Nutzungsplanung von Oberdorf und Wolfenschiessen wird begrüsst und soll zu einer geordneten Umsetzung des Hochwasserschutzes am Buholzbach beitragen. Dieses Projekt – und somit auch die kommunalen Zonenplananpassungen – sind von kantonaler Bedeutung, da der Schutz der Bevölkerung und der

baulichen Infrastruktur vor Hochwasser in weiten Teilen des Nidwaldner Talbodens davon abhängen.

Nachfolgend wird detailliert auf einzelne Themen der Teilrevision der Nutzungsplanung eingegangen. Diese Beurteilung ist bei der Weiterbearbeitung der Nutzungsplanung zu beachten.

4.1 Koordination

In der Berichterstattung nach Art. 47 RPV wird im Kapitel 1.2 festgehalten, dass das Nutzungsplanungsverfahren mit der Bewilligung des Wasserbauprojekts und der Rodungsbewilligung koordiniert durchgeführt werde. Im Grundsatz wird dieses Vorgehen begrüsst. In formeller Hinsicht wird darauf hingewiesen, dass der Kanton das Wasserbauverfahren durchführt. Die Direktion erteilt gemäss Art. 51 Abs. 1 des Gesetzes über die Gewässer (Gewässergesetz, GewG; NG 631.1) die Bewilligung und der Regierungsrat genehmigt die Bewilligung. Anschliessend werden alle Entscheide eröffnet (Abs. 4).

Soll eine vollständige formelle Koordination angestrebt werden, muss der Regierungsrat die Koordination im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicherstellen. Die Entscheide von Gemeinde und Kanton in Zusammenhang mit der Nutzungsplanung und dem Wasserbauprojekt müssten allesamt gemeinsam mit den Genehmigungsentscheiden (Nutzungsplanungs- und Wasserbauverfahren) eröffnet werden (vgl. Art. 64c Abs. 3 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; NG 265.1). Allfällige Rechtsmittel könnten erst dann ergriffen werden. Es ist denkbar, dass die Koordination in anderer Form sichergestellt werden kann. Wichtig ist ungeachtet dessen, dass Klarheit besteht, wie und wann die Verfahren koordiniert werden.

Es wird empfohlen, die Koordination der Verfahren mit der Projektleitung Hochwasserschutz abzusprechen, zu beschreiben, schematisch abzubilden und in der Berichterstattung nach Art. 47 RPV aufzunehmen. Dadurch besteht für alle involvierten Stellen und Parteien Klarheit über den Verfahrensablauf. Allenfalls kann das Rodungsgesuch und der Übersichtsplan zum Wasserbauprojekt informativ mit der Nutzungsplanung aufgelegt werden.

4.2 Bauzonenkapazität

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung resultiert gemäss Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Kapitel 3.5) eine Abnahme von Arbeitszone im Umfang von insgesamt 3848 m² (davon 2970 m² I14 in Oberdorf). Gemäss Tabelle im Anhang 1 der Berichterstattung nach Art. 47 RPV beträgt die Abnahme an Arbeitszone (I14 und I18 zusammen) aber in Oberdorf nur 383 m². Die Flächenbilanz der Industriezonen ist zu überprüfen und in der Berichterstattung zu korrigieren. Bei einer entsprechenden Abnahme der Bauzonenfläche ist das Vorhaben hinsichtlich der kantonalen Arbeitszonenbewirtschaftung nicht näher zu beurteilen. Begrüsst wird insbesondere die verbesserte Nutzbarkeit der betroffenen Arbeitszonen aufgrund der Abgrenzungen und der verbesserten Erschliessung – sowie nach Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts hinsichtlich geringerer Gefährdung durch Naturgefahren.

Die Erweiterung der Wohnzone (80 m²) kann als marginal bezeichnet werden. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde festgestellt, dass die Bauzonenkapazität in Wohn- und Mischzonen unter dem zulässigen Mass liegt. Somit kann vorliegend auf eine erneute Kapazitätsberechnung verzichtet werden.

4.3 Gewässerraum und Abflusskorridor

Die geplante Ausscheidung des Gewässerraums sowie der Abflusskorridorzone stellt einen Zustand dar, der erst mit der Umsetzung des Wasserbauprojektes nutzbar wird. Somit kann die Rechtswirksamkeit dieser Zonenplananpassung erst mit Realisierung des Hochwasserschutzprojekts eintreten. Sollte das Wasserbauprojekt widererwartend nicht umgesetzt werden, gilt weiterhin

der ursprüngliche Zustand – also der rechtsgültige Zustand vor der Teilrevision der Nutzungsplanung.

In Kapitel 2.1 der Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist von "Grundnutzung Gewässer" die Rede. Die Gewässer sind nur orientierend dargestellt und haben nicht den Charakter einer Grundnutzung nach PBG. Formulierungsvorschlag: statt "Grundnutzung Gewässer" besser "orientierende Darstellung Gewässer" verwenden.

Teile der Industriezone waren bisher entlang der Engelberger Aa mit dem Gewässerraum überlagert. Neu ist in diesem Bereich eine Grundnutzung Gewässerraum vorgesehen – dies auch auf privatem Grundeigentum (Parz. Nr. 474, 475, 553 und 745). Nach gängiger Praxis können bisherige Bauzonen, die von einer Gewässerraumzone überlagert sind, in der Bauzone belassen werden. Die Bereiche, die zur öffentlichen Parzelle der Engelberger Aa gehören, können aus der Bauzone entlassen werden. Dort ist es korrekt, die verbleibende Gewässerraumzone neu als Grundnutzung auszuscheiden. Entsprechend ist der Gewässerraum der Grundnutzung nicht zusätzlich mit einer überlagernden Gewässerraumzone darzustellen. Aufgrund der erstmaligen Darstellung der Gewässerraumzone als Grundnutzung, ist diese im Bau- und Zonenreglement in Art. 4 (Nichtbauzonen) entsprechend zu ergänzen.

Insbesondere im Gebiet Unter Buholz wurde gemäss Abflusskorridorplan des Hochwasserschutzprojektes eine Abflusskorridorzone B ausgeschieden. Im vorliegenden Zonenplan fehlt diese. Weiter muss der Perimeter der Abflusskorridorzone Industrie Hofwald / Schrebag überprüft werden. Die Ausscheidung der Abflusskorridorzonen ist in Absprache mit der Gesamtprojektleitung – gestützt auf den Abflusskorridorplan – zu überprüfen und gegebenenfalls im Zonenplan anzupassen.

Kapitel 2.3 in der Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist zu ergänzen, dass sich mögliche Nutzungen innerhalb der Abflusskorridorzone nach Art. 72a PBG zu richten haben.

4.4 Wald

Aus forstrechtlicher Sicht wird dem Entwurf der Zonenplanänderung zugestimmt. Vorbehalten bleibt die Rodungsbewilligung für die Einzonung von Wald und die Zustimmung zur Festsetzung von Unterabständen mittels Waldbaulinien. Falls im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes Buholzbach Planänderungen erfolgen, kann dies Auswirkungen auf die Festlegung der definitiven Waldbaulinien und der Einzonungsflächen im Nutzungsplanverfahren haben. Die Verfahren sind sachlich und zeitlich zu koordinieren.

In der Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist unter Kapitel 3.4 die Summe der Waldflächenzunahme zu überprüfen und das Total der Rodungen und der Aufforstungen zu ergänzen.

Das Erfordernis einer Waldbaulinie ab dem neuen Abflusskorridor im Bereich der Parz. Nr. 474 und 745 GB Oberdorf ist zu überprüfen, da der Wald in diesem Bereich aufgrund des Hochwasserschutzprojektes gerodet und nicht mehr aufgeforstet wird.

4.5 Natur- und Landschaft, Denkmalpflege

Aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz sowie der Denkmalpflege bestehen keine Vorbehalte gegen die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung, da mit dem Hochwasserschutzprojekt am Buholzbach eine Aufwertung der ökologischen und landschaftlichen Werte erfolgen wird.

4.6 Mobilität

Hinsichtlich der Kantonsstrasse bestehen keine Vorbehalte gegen die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung. Die neue Erschliessung der Industriezone über den bestehenden Knoten (mehrheitlich auf Parz. Nr. 410 GB Wolfenschiessen) und die damit verbundene Aufhebung der Zufahrt über den alten Knoten (mehrheitlich auf Parz. Nr. 475 GB Oberdorf) wird

begrüssst. Die projektbedingte neue oder geänderte Fusswegführung soll im Rahmen der nächsten Anpassung des Fusswegplanes fortgeschrieben werden.

4.7 Mehrwertabgabe

Seit dem 1. August 2017 ist das Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (MWAG) in Kraft. Boden, der durch eine Einzonung einen Planungsvorteil erlangt, ist somit abgabepflichtig. Gemäss Art. 3 MWAG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswerts des Bodens unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Einzonung.

Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt gemäss Art. 3 MWAG 20 Prozent des Mehrwerts. Die Einzonung der (Teil-) Parz. Nr. 474 (3485 m²), 475 (651m²), 553 (80 m²), und 554 (845 m²) in die Industriezone unterliegt der Mehrwertabgabepflicht. Im Rahmen dieses Vorprüfungsverfahrens werden die Planungsmehrwerte provisorisch geschätzt und den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt. Gemäss Art. 4 MWAG setzt die Baudirektion die Höhe der Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Einzonung definitiv fest und merkt diese im Grundbuch an.

Von der Mehrwertabgabe befreit ist nach Art. 2 Abs. 2 Ziff. 1 Mehrwertabgabegesetz (MWAG, NG 611.3) der Kanton, die Gemeinden und die Gemeindezweckverbände, wenn die Zone, in die der betroffene Boden eingezont wird, unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient. Die Einzonung von Flächen in die Industriezone fällt somit nicht unter die Befreiung der Mehrwertabgabe, zumal die Industriezone nicht unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient.

5 Öffentliche Auflagen / Genehmigung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Oberdorf ist vor der öffentlichen Auflage zu überarbeiten und dem Amt für Raumentwicklung zur Durchsicht einzureichen. Unter Vorbehalt dieser Vorprüfung kann eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Zusammenfassend sind die folgenden Punkte detaillierter aufzuzeigen, bzw. in den Planungsunterlagen zu bereinigen:

Hinweise

(Es wird auf Widersprüche oder Unklarheiten hingewiesen)

- Die Flächenbilanz der Industriezonen ist zu überprüfen und in der Berichterstattung zu korrigieren (vgl. 4.2).
- Die Bauzonenkapazität in Wohn- und Mischzonen liegt unter dem zulässigen Mass. Somit kann vorliegend auf eine erneute Kapazitätsberechnung verzichtet werden (vgl. 4.2).
- In Kapitel 2.1 der Berichterstattung nach Art. 47 RPV Formulierungsvorschlag: statt "Grundnutzung Gewässer" besser "orientierende Darstellung Gewässer" verwenden (vgl. 4.3).
- Der Gewässerraum der Grundnutzung ist nicht zusätzlich mit einer überlagernden Gewässerraumzone darzustellen (vgl. 4.3).
- Kapitel 2.3 in der Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist zu ergänzen, dass sich mögliche Nutzungen innerhalb der Abflusskorridorzone nach Art. 72a PBG zu richten haben (vgl. 4.3).
- Falls im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts Buoholzbach Planänderungen erfolgen, kann dies Auswirkungen auf die Festlegung der definitiven Waldbaulinien und der Einzonungsflächen im Nutzungsplanverfahren haben. Die Verfahren sind sachlich und zeitlich zu koordinieren. Allenfalls kann das Rodungsgesuch und der Übersichtsplan zum Wasserbauprojekt informativ mit der Nutzungsplanung aufgelegt werden (vgl. 4.4).
- Die projektbedingte neue oder geänderte Fusswegführung soll im Rahmen der nächsten Anpassung des Fusswegplanes fortgeschrieben werden (vgl. 4.6).
- Die Einzonung der (Teil-) Parz. Nr. 474 (3485 m²), 475 (651m²), 553 (80 m²), und 554 (845 m²) in die Industriezone unterliegt der Mehrwertabgabepflicht (vgl. 4.7).

- Die Einzonung von Flächen in die Industriezone fällt nicht unter die Befreiung der Mehrwertabgabe, zumal die Industriezone nicht unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient (vgl. 4.7).

Empfehlung

(Aufforderung Anpassungen vorzunehmen. Wenn keine Anpassung ist Erklärung notwendig)

- Die Koordination der Verfahren ist mit der Projektleitung Hochwasserschutz abzusprechen, zu beschreiben, schematisch abzubilden und in der Berichterstattung nach Art. 47 RPV aufzunehmen (vgl. 4.1).
- Entlang der Engelberger Aa ist auf privatem Grund (Parz. Nr. 474, 475, 553 und 745) die mit dem Gewässerraum überlagerte Industriezone zu belassen (vgl. 4.3).
- Die Ausscheidung der Abflusskorridorzonen (Gebiete Unter Buholz und Hofwald / Schrebag) ist in Absprache mit der Gesamtprojektleitung – gestützt auf den Abflusskorridorplan – zu überprüfen und gegebenenfalls im Zonenplan anzupassen (vgl. 4.3).

Vorbehalt

(Teilbereich muss ergänzt oder geändert werden, Voraussetzung für Weiterbehandlung)

- Die Rechtswirksamkeit dieser Zonenplananpassung kann erst mit Realisierung des Hochwasserschutzprojekts eintreten. Sollte das Wasserbauprojekt widererwartend nicht umgesetzt werden, gilt weiterhin der ursprüngliche Zustand – also der rechtsgültige Zustand vor der Teilrevision der Nutzungsplanung (vgl. 4.3).
- Aufgrund der erstmaligen Darstellung der Gewässerraumzone als Grundnutzung, ist diese im Bau- und Zonenreglement in Art. 4 (Nichtbauzonen) entsprechend zu ergänzen (vgl. 4.3).
- In der Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist unter Kapitel 3.4 die Summe der Waldflächenzunahme zu überprüfen und das Total der Rodungen und der Aufforstungen zu ergänzen (vgl. 4.4).
- Das Erfordernis einer Waldbaulinie ab dem neuen Abflusskorridor im Bereich der Parz. Nr. 474 und 745 GB Oberdorf ist zu überprüfen (vgl. 4.4).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
BAUDIREKTION

Therese Rotzer-Mathy
Regierungsrätin

- Gemeinde Wolfenschiessen
- Vernehmlassungsteilnehmer (per E-Mail)
- Steueramt - Güterschatzung (per E-Mail)
- GemDat 2023-1508-0053
- RMS-Signatur 23.222-6.1
- Amt für Raumentwicklung (3-fach)