



ICH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

Gemeinderat Buochs
Beckenriederstrasse 9
Postfach 131
6374 Buochs

Andrea Schaller
Raumplanerin
Telefon +41 41 618 72 66
andrea.schaller@nw.ch
Stans, 20. Juni 2022

Baudirektion. Raumentwicklung. Nutzungsplanung. Gemeinde Buochs GemDat 2021-1502-0046. Stellungnahme.

Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 5. Juli 2021 übermittelte die Gemeinde Buochs der Baudirektion die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Vorprüfung gemäss Art. 6 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Zur Überprüfung der Gesuche wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Gemeinderatsbeschluss Nr. 219 vom 28. Juni 2021;
- Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV vom Juni 2021;
- Bau- und Zonenreglement vom Juni 2021;
- Zonenplan Siedlung Mst. 1:2'000 mit Erstellungsdatum 1. Juni 2021;
- Zonenplan Landschaft Mst. 1:5'000 mit Erstellungsdatum 1. Juni 2021;
- Stand der Erschliessung Mst. 1:2'500 mit Erstellungsdatum 27. Mai 2021;
- Verkehrsrichtplan Mst. 1:5'000 mit Erstellungsdatum 17. Juni 2021;
- Fusswegplan Mst. 1:5'000 mit Erstellungsdatum 17. Juni 2021;
- Koordinationsblatt zum Fusswegplan vom Juni 2021.

1 Ausgangslage

Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG, NG 611.1) und die Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung, PBV, NG 611.11) wurden 2014 totalrevidiert. Die Gemeinden haben gemäss Art. 177 Abs. 1 PBG bis am 1. Januar 2023 Zeit, ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente an die Bestimmungen des PBG anzupassen.

Die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung Buochs wurde mit Datum vom 13. März 2018 durch den Regierungsrat genehmigt.

Die Nutzungsplanung soll an das neue Planungs- und Baugesetz angepasst werden. Grundlegende Neuerungen, die somit umgesetzt werden, sind insbesondere die Harmonisierung der Baubegriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 (IVHB) sowie das Hüllenmodell zur Festlegung der zulässigen Nutzungsmasse. Dabei nimmt die Gemeinde Buochs auch eine gesamtheitliche Überprüfung der Zonen und deren Bestimmungen vor.

Als Hilfestellung für die Revision der Nutzungsplanungen hat die Baudirektion ein Musterreglement sowie erläuternde Informationen und Wegleitungen in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Gemeinden erarbeitet und den Gemeinden zur Verfügung gestellt. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, Vertreter der Baudirektion in die Revision der Nutzungsplanung einzu beziehen. Die Gemeinde Buochs hat auf einen Beisitz durch einen Vertreter der Baudirektion in der Arbeitsgruppe verzichtet. Diverse Fragen zur Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde wurden bilateral mit dem Amt für Raumentwicklung geklärt.

Bearbeitete Unterlagen:

- Bau- und Zonenreglement;
- Zonenplanung Siedlung und Landschaft;
- Verkehrsrichtplanung;
- Fusswegplanung;
- Stand der Erschliessung.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie Art. 23 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist für die Rechtsgültigkeit von Nutzungsplanungen oder deren Anpassungen die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich. Die Genehmigung kann von Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht werden. Der Kanton hat die Vorlage auf Inhalt und Wirkung (Rechtmässigkeit / Zweckmässigkeit) zu prüfen und die gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Er ist zu allfälligen Massnahmen gemäss dem RPG und PBG kompetent und verpflichtet. Die Genehmigungspflicht bezieht sich von Bundesrechtswegen auf alle Teile einer Nutzungsplanung. Im Weiteren ist der kantonale Richtplan vom 25. September 2019 für die Nutzungsplanung rechtsverbindlich.

Änderungen übergeordneter Gesetze und Vorgaben bleiben vorbehalten. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass für die Weiterplanung die Übergangsbestimmungen nach Art. 177 ff. PBG zu berücksichtigen sind (Anpassungen von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen sowie Sondernutzungsplänen).

3 Vernehmlassung

Im Rahmen der Vorprüfung haben folgende Stellen mitgewirkt:

- Bundesamt für Strassen, ASTRA
- Bundesamt für Zivilluftfahrt, BAZL
- Amt für Gefahrenmanagement
- Amt für Landwirtschaft
- Amt für Mobilität
- Amt für Wald und Energie
- Amt für Umwelt
- Fachstelle für Archäologie
- Fachstelle für Denkmalpflege
- Fachstelle für Jagd und Fischerei
- Hochbauamt
- Kommission für Natur- und Landschaftsschutz
- Kantonspolizei

- Nidwaldner Sachversicherung
- Rechtsdienst

4 Beurteilung

Die Baudirektion Nidwalden hält fest, dass die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (nachfolgend: Berichterstattung) und den zugehörigen Unterlagen gut dokumentiert ist. Die Planung berücksichtigt grundsätzlich die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben.

Das Siedlungsleitbild wurde im Jahr 2005 verabschiedet. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurden auf die festgelegten Grundsätze zum Siedlungsgebiet eingegangen. In der Berichterstattung, Anhang 4, wird in einer Übersicht die einzelnen Grundsätze und Massnahmen unter anderem auf ihre Aktualität geprüft und kommentiert.

Im Wesentlichen setzt die Gemeinde eine Umsetzung der bestehenden Nutzungsplanung ins neue Recht um. Einzig im Arbeitsgebiet Fadenbrücke / Flugplatz (ESP Arbeiten) soll erweitert werden. Diese nicht kapazitätsrelevante Einzonung wurde in einer separaten Teilrevision mit Stellungnahme vom 12. Oktober 2021 vorgeprüft. Weitere Einzonungen wie auch spezifische Verdichtungsvorhaben sind nicht vorgesehen. Die Gemeinde verfügt in Wohn- und Mischzonen inklusiv moderat angerechneten Verdichtungspotenzialen über Bauzonenreserven gemäss Siedlung+, Stand 2020, für rund 3.5 Jahre – oder ca. 1.8 Hektaren. Dies entspricht in etwa einem Viertel der gesetzlich zulässigen Reserve nach Art. 15 RPG. Massgebliche Einzonungen können nur gestützt auf ein aktualisiertes Siedlungsleitbild vorgenommen werden. Entsprechend wird begrüsst, dass mit der Gesamtrevision keine Einzonungen vorgesehen werden. Welches Verdichtungspotenzial sich aus der vorliegenden Gesamtrevision ergibt, wird in der Berichterstattung nicht aufgezeigt.

Ein wichtiger Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden leisten eine minimale Überbauungsziffer kombiniert mit einer minimalen Gesamthöhe. Festgelegt werden diese nur bei den Wohnzonen ab einer Gesamthöhe von maximal 10 m, wobei die minimale Überbauungsziffer eher tief angesetzt ist. Insgesamt wäre es erstrebenswert, wenn die minimale Überbauungsziffer unter dem Aspekt des haushälterischen Umgangs mit dem Boden höher festgelegt wird.

Die Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements wurde sorgfältig vorgenommen. Es sind insbesondere inhaltliche Korrekturen erforderlich. Diese sind in der Tabelle im Anhang zusammengefasst dokumentiert und teilweise in der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV begründet.

Der Verkehrsricht- und der Fusswegplan sowie die zugehörigen Koordinationsblätter wurden auf den aktuellen Stand gebracht. Eine Überarbeitung soll bei einer künftigen Siedlungsleitbildüberarbeitung vorgenommen werden. Dennoch soll das Fusswegnetz bereits im Rahmen der vorliegenden Revision mit einem zusätzlichen Fussweg "Kettstrasse-Pilatustrasse entlang des Schüpfgrabens" ergänzt werden. Auch der Stand der Erschliessung wurde analysiert. Grundsätzlich besteht eine hinreichende Erschliessungssituation in Buochs. Da keine wesentlichen Änderungen bei der Zonierung wie auch keine Einzonungen erfolgen, ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. Die Verkehrszonen sind nach dem in Revision befindlichen Art. 60 PBG auszuscheiden.

Die Gemeinde schlägt mehrheitlich zweckmässige Gestaltungsvorschriften vor. Sie umfassen die wichtigsten Bereiche wie Terraingestaltungen, Abgrabungen, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung etc. Begrüssenswert ist, dass bei den Wohnzonen und so gut wie in allen Mischzonen eine Grünflächenziffer festgelegt wird. Dies trägt nicht nur zur Siedlungsqualität bei, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima.

Der Gestaltungsplanpflichtperimeter soll bei bereits umgesetzten Gestaltungsplänen aufgehoben werden. Für die betroffenen Gebiete ist jedoch einzeln zu prüfen bzw. darzulegen, aufgrund welcher Überlegungen auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden kann. Dabei sind die wichtigsten öffentlichen Interessen bereits im Zonenplanverfahren in die Abwägung einzubeziehen. Die Aufhebung von Gestaltungsplänen richtet sich nach Art. 42a PBG.

In der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung wurden die Gewässerräume bearbeitet. Aufgrund eines aktuellen Bundesgerichtsurteils (BG 1C 282/2020) sind gewisse Gebiete, die nicht als dicht überbaut gelten, nochmals zu überprüfen. An den betroffenen Gewässerabschnitten gilt der Gewässerraum nach Übergangsbestimmung gemäss Gewässerschutzverordnung, bis die Gewässerraumzonen korrekt ausgeschieden sind. Die Revision der Gewässerräume in nicht dicht überbauten Gebieten befindet sich beim Kanton in der Vorprüfung.

Nachfolgend wird detailliert zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan, BZR und Berichterstattung), der Aktualisierung bzw. Änderung des Verkehrsricht- und Fusswegplanes sowie dem Stand der Erschliessung Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht gliedert sich in einen Berichtsteil und zugehörigem Anhang. Der Vorprüfungsbericht ist bei der Weiterbearbeitung der Nutzungsplanungsrevision zu beachten.

Auf eine Zusammenfassende Gliederung in Hinweis, Empfehlung Vorbehalt und Ablehnung am Ende des Vorprüfungsberichtes wird verzichtet. Die Wertung erfolgt direkt in den einzelnen Kapiteln und ist wie folgt zu beachten:

Hinweis: Es wird auf Widersprüche oder Unklarheiten hingewiesen.

Empfehlung: Aufforderung Anpassungen vorzunehmen. Wenn keine Anpassung erfolgt ist Erklärung notwendig.

Vorbehalt: Teilbereich muss ergänzt oder geändert werden, Voraussetzung für Weiterbehandlung

Ablehnung: Teilbereich ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig.

4.1 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Die nachfolgenden Prüfergebnisse sind in die Berichterstattung und bei Bedarf in die weiteren Dokumente (Zonenpläne, Verkehrs- und Fusswegplan, Erschliessungsübersicht, Bau- und Zonenreglement) einzuarbeiten.

4.1.1 Einleitung (1 im Bericht)

1.1.2 Laufende Teilrevision

Hinweis: Die Teilrevision "Arbeitsplatzgebiet Fadenbrücke / Flugplatz (ESP Arbeiten)", die sowohl Um- wie auch Einzonungen, eine Ergänzung des Bau- und Zonenreglements sowie die Anpassung des Verkehrsrichtplan und Fusswegplans vorsieht, wurde mit Stellungnahmen vom 12. Oktober 2021 und 2. Juni 2022 vorgeprüft. Sie ist weiterhin gültig und bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen. Es wird daher in der vorliegenden Stellungnahme nicht mehr auf die einzelnen Zonenplanänderungen gemäss Teilrevision eingegangen. Für die Koordination der beiden Vorlagen (Gesamtrevision und Teilrevision) ist die Gemeinde zuständig.

4.1.2 Grundlagen (1.4 im Bericht)

1.4.3 Kanton Gesetzgebung

Hinweis: Der Terminus "kantonales Gewässerschutzgesetz" ist durch "Gewässergesetz" zu ersetzen.

Empfehlung: Das kantonale Bauinventar für die Gemeinde Buochs wurde 2005/06 erstellt. Es ist eine Verbundaufgabe von Kanton und Gemeinde. Das Denkmalschutzgesetz verlangt eine periodische Nachführung. Seit der Inventarisierung sind 16 Jahre vergangen, in denen viele Inventarobjekte verändert wurden. Das Bauinventar ist ebenfalls aufzuführen. Es ist zudem gemäss der nachfolgenden Auflistung zu überprüfen und nachzuführen.

Folgende Objekte sind bei der Denkmalpflege für eine Neuaufnahme vermerkt:

- Buochs, Dorfplatz 2, Hotel Krone (RRB-Nr. 448 vom 30.06.2009)
- Buochs, Eggertsbiel 1, Wohnhaus
- Buochs, Fadenbrücke (RRB-Nr. 548 vom 20.10.2020)
- Buochs, Fischermattstrasse 19, (RRB-Nr. 853 vom 22.11.2011)
- Buochs, Güterstrasse 9, Wohnhaus

Folgende Objekte sind bei der Denkmalpflege wegen Abbruch für eine Streichung vermerkt:

- Buochs, Beckenriederstrasse 50, Chalet "Heimili"
- Buochs, Dorfstrasse 20, Wohnhaus
- Buochs, Rigistrasse 3, Haus "See Schlössli"
- Bochs, Stöckmatt, Wohnhaus
- Buochs, Strandweg 1, Chalet "Olga"
- Buochs, Turmattstrasse 22, Wohnhaus "Fischermätteli"

Hinweis: Neu sollen die Objekte des Bauinventars nur noch im digitalen Zonenplan (WebGis-Projekt) und nicht mehr im unterschriebenen Genehmigungszonenplan dargestellt werden. Die Objekte mit Status "geschützt" sind als orientierende und die Objekte mit Status "schutzwürdig A", "schutzwürdig B" und "schutzwürdig C" als informative Inhalte im digitalen Zonenplan darzustellen.

1.4.3 Gemeinde – Siedlungsleitbild

Hinweis: Nach der Umsetzung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird eine zeitnahe Überarbeitung des Siedlungsleitbildes empfohlen.

Hinweis: Der Verweis auf Anhang 1 ist nicht korrekt, da im Anhang 1 der BZR-Entwurf aufgeführt ist.

4.1.3 Erläuterungen zu den Bestimmungen der kommunalen Nutzungsplanung (2 im Bericht)

2.1.1 im Bericht (Art. 1-5)

Hinweis: Unter "A. Zoneneinteilung" ist der letzte Satz zu streichen, da die Verbindlichkeit des Zonenplanes nicht im BZR geregelt wird. Der Zonenplan bestimmt die Zonenzugehörigkeit und im BZR werden u.a. die Anforderungen an die Bauten und Anlagen definiert und die einzuhaltenden Baumassen festgelegt. Die beiden Dokumente bilden zusammen den Nutzungsplan.

Hinweis: Unter "Zonenplan (Art. 1)" ist der zweite Satz zu streichen, da die Baudirektion keine Weisung hinsichtlich Massstab der Zonenpläne erlassen hat. Die gewählten Massstäbe der Papierpläne sind zweckmässig. Aufgrund der guten kantonalen GIS-Infrastruktur spielt die Massstabsfrage eine untergeordnete Rolle, solange die Lesbarkeit der Papierpläne gegeben ist.

Hinweis: Unter "Zonen (Art. 2-5) ist im zweiten Abschnitt die Ausführungen zu den Widersprüchen mit der Bundesgesetzgebung – "dass gewisse Bauzonen gemäss kantonaler Gesetzgebung als Nichtbauzonen gemäss Bundesgesetzgebung gelten" – zu streichen, da dem nicht so ist.

Hinweis: Im dritten Abschnitt ist sinngemäss zu korrigieren, dass die überlagerten Zonen ebenfalls in der Systematik "Bauzonen", "Nichtbauzonen" oder "weitere Zonen" einzuteilen sind.

2.1.2 im Bericht – Baulinien

Hinweis: Die Baubegrenzungslinien entlang von Gewässerraumzonen bleiben in der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung mehrheitlich bestehen. Eine Baulinie als kommunales Instrument kann den Gewässerraumabstand, jedoch nicht den Gewässerraum als eidgenössische Vorgabe einschränken. Somit sind Baulinien, die in den Gewässerraum hineinragen und diesen folglich einschränken, nicht zulässig. Massgebend für einen den baulichen Gegebenheiten angepasster Gewässerraum ist der Hochwasserschutz (Art. 41b GSchV). Aus diesem Grund sind die Baubegrenzungslinien entlang der Gewässer bzw. der

Gewässerräume zu überprüfen und, sofern die betroffenen Gewässerräume nicht bundesrechtskonform ausgeschieden wurden, zu löschen. Der Besitzstand von bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums ist in der Gewässerschutzgesetzgebung sowie im Planungs- und Baugesetz geregelt.

Hinweis: Die Thematik Baulinie entlang von Gewässern wird mit der laufenden Revision der Gewässerräume in nicht dicht überbauten Gebieten angegangen. Die beiden Revisionen sind zu koordinieren.

2.1.3 im Bericht Wohnzone (Art. 12-15)

Hinweis: Die Nutzungsmasse für die Wohnzone W6.5a führen dazu, dass gut 60 % der Parzellen übernutzt sind. Eine Überbauungsziffer von 0.2 ist für eine Wohnzone eher gering, jedoch vorliegend aufgrund der Lage am See begründbar. Eine verdichtete Bauweise ist an dieser Lage nicht zweckmässig. Zudem wird die bebaubare Fläche der Parzelle durch den Gewässerraum eingeschränkt.

Empfehlung: Die Zuweisung der ehemaligen viergeschossigen Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone W16 mit einer ÜZ von 0.4 führt zu einer Unternutzung von fast 60 % der Parzellen oder andersrum bei ca. 60 % kann im Vergleich zu heute verdichtet gebaut werden. Eine Verdichtung, sofern die Nutzungsdichte zunimmt, wird aus raumplanerischer Sicht begrüsst. Sie kann die Quartiertypologie verändern und hat daher ortsverträglich zu erfolgen. Der Siedlungsqualität, insbesondere auch der Aussenraum, erhält einen sehr hohen Stellenwert. Die Praxis zeigt, dass eine gesamtheitliche Planung über mehrere Parzellen bzw. grössere Gebiete zu einer qualitätsvolleren und nachhaltigeren Siedlungsentwicklung nach innen führt. Im Rahmen der kommenden Überarbeitung des Siedlungsleitbildes ist gestützt auf eine Siedlungsanalyse und der nachfolgenden Nutzungsplanungsrevision eine gezielte Verdichtung der entsprechenden Gebiete zu prüfen. Bis dahin sollte die ÜZ besser dem Bestand angeglichen werden.

Hinweis: Bei den Wohnzonen W10a, W10b und W13 haben je nach Wohnzone mit der festgelegten Überbauungsziffer ca. 30 bis 50 % der Parzellen ein Verdichtungspotenzial. Nicht überprüft wurde, ob es sich um ein geringfügiges oder grosses Potenzial handelt. Wie im oberen Absatz erwähnt, weist die Baudirektion darauf hin, dass das Ziel einer Verdichtung aus raumplanerischer Sicht insbesondere eine Zunahme der Nutzungsdichte unter Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität (Wohnhygiene, Erschliessung, Aussenraumgestaltung/Freiräume etc.) ist. Bei den nachfolgenden Planungen und bei der Siedlungsleitbildüberarbeitung ist dies zu berücksichtigen.

Empfehlung: Bei den Wohnzonen wird die maximale Gebäudelänge gegenüber dem heute zulässigen Längen teilweise erheblich reduziert. Dies führt dazu, dass einige Bauten aufgrund ihrer realisierten Gebäudelänge nicht mehr zonenkonform sind. In der Berichterstattung wird nur sehr allgemein festgehalten, dass im Einzelfall bestehende Bauten in der gleichen Form nicht mehr realisiert werden können. Es fehlt die Begründung, weshalb die Gebäudelängen gegenüber dem geltenden BZR reduziert werden. Der Bericht ist zu ergänzen.

Hinweis: Das Gebiet zwischen der Hofstrasse und Schürmatt (Bereich Planungszone) wird der Wohnzone W10b und nicht der W11b zugewiesen. Die Berichterstattung ist dahingehend zu korrigieren.

Überbauungsziffer

Hinweis: Statt des Begriffs "Gebäudeabdruck" soll der Begriff "anrechenbare Gebäudefläche" verwendet werden.

Kernzone (Art. 16-22)

Vorbehalt: Gemäss der Berichterstattung soll im Gebiet der beiden Kernzonen eine bauliche Verdichtung angestrebt werden. Dies wird durch die Festlegung eines festen Grenzabstandes bekräftigt. Eine generelle Verdichtung kann jedoch im Widerspruch zum Zweck der Kernzone gemäss Art. 50 PBG stehen. Die Zone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes sowie die qualitätsvolle Einordnung von Bauten und Anlagen in die historisch gewachsene Siedlungsstruktur. Die Kernzone ist eine geeignete Zone, um dem Ortsbildschutz/ISOS Rechnung tragen zu können. Die Zonierung im Bereich der Kernzonen K14a und K14b sowie die dazugehörigen Bestimmungen sind nochmals unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Punkt 4.1.3 "2.1.5 im Bericht, Sondernutzungszone wertvoller Strassenraum (Art. 42) und Ortsbildschutzzone (Art. 47-48)" zu überprüfen und anzupassen.

Wohn- und Gewerbezone (Art. 23-25)

Vorbehalt: Parzellen Nrn. 178, 1169, 1170, 1238 und 1148, Nähseydi: Eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht dürfte aufgrund der Nutzungsstransfers und Anordnung der Nutzungsarten sowie der Entwicklungsreserven nicht möglich sein bzw. weder im öffentlichen noch im privaten Interesse stehen. Zudem entspricht die Nutzung der nordöstlichen Parzellen nicht dem Zonenzweck der Wohn- und Gewerbezone und der Wohnanteil liegt weit über dem zulässigen Mass von 30 %. Eine Zuweisung der Mehrfamilienhäuser in eine Wohn- und Gewerbezone wäre nur zweckmässig, wenn in den nächsten ein bis zwei Planungsperioden eine Umstrukturierung realistisch ist. Soll die Gestaltungsplanpflicht definitiv aufgehoben werden, ist als Alternative eine Umzonung des Bereichs "Einkaufen" in die Gewerbezone / Sondernutzungszone und der Mehrfamilienhäuser in eine entsprechende Wohnzone zu prüfen.

Empfehlung: Soll die Parzelle Nr. 223 (Kettstrasse) nicht gemäss gültigem Gestaltungsplan überbaut werden, ist zweckmässigerweise die Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle Nr. 223 zu belassen. Damit kann eine geordnete Überbauung sichergestellt werden (insbesondere bzgl. Lärmschutz, Erschliessung, Aussenraum).

Zone für öffentliche Zwecke (Art. 29-30, Anhang 1)

Empfehlung: In der Berichterstattung fehlen die Begründungen für die Umzonungen der Zone für öffentliche Zwecke in die neuen Bauzonen. Es ist darzulegen, dass der Bedarf für die Zone für öffentliche Zwecke nicht mehr gegeben ist. Eine Umzonung darf nicht dazu führen, dass ein neuer Bedarf an Zone für öffentliche Zwecke entsteht und kurz- und mittelfristig andernorts eine Einzonung erforderlich wird.

Hinweis: Die Auszonung der Zone für öffentliche Zwecke auf der Parzelle Nr. 223 (Aadörfli) ist zweckmässig, da die Nutzung weggefallen ist und für eine Umzonung in eine Wohnzone aktuell kein Bedarf besteht. Zudem liegt die Fläche im Entwicklungsschwerpunkt Wohnen gemäss kantonalem Richtplan und ist gesamtheitlich zu entwickeln.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 31-32, Anhang 2)

Vorbehalt: Der Bedarf für die Zone für öffentliche Zwecke im Aadörfli ist nicht mehr gegeben und die Fläche ist gemäss kantonalem Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen festgesetzt. Daher ist eine Umzonung der Zone für öffentliche Zwecke vollständig in die Landwirtschaftszone angezeigt und eine teilweise Umzonung in die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nicht zweckmässig. Das Trachtenhaus und die Familiengärten haben Besitzstand.

Grünzone (Art. 33, Anhang 3)

Hinweis: Einige Grünzonen befinden sich an peripherer Lage und ausserhalb oder zumindest am Rand des Siedlungsgebiets. Mit Blick auf das neue Bundesgerichtsurteil 1C_416/2019 vom 2. Februar 2021 wird eine Zuordnung zu einer Freihaltezone grundsätzlich als geeigneter beurteilt.

Vorbehalt: Bei nachfolgend aufgeführten Grünzonen ist die Zuweisung in die Grünzone nicht recht- und zweckmässig und die Zonierung entsprechend anzupassen:

- Grünzone GRa: Die Parkplätze auf der Parzelle Nr. 1272 sind der Verkehrszone zuzuweisen. Der Rest kann in der Grünzone belassen werden.
- Grünzone GRb: Die Grünzone ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen, da Strassenböschung.
- Grünzone GRf: Sie ist der Freihaltezone zuzuweisen; ausgenommen: Siehe zur Parzelle Nr. 900 unter Punkt 4.3.1 "Zonenplan Siedlung, Freihaltezone".

Hinweis: In der Grünzone GRe sollen gemäss der Berichterstattung auch Unterniveaubauten möglich sein. Diese Nutzung wird jedoch in Anhang 3 BZR nicht aufgelistet. Die Diskrepanz ist zu bereinigen. Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten im Bereich der Grünzone setzen ein konkretes Projekt voraus (Perimeter, Zweck). Die geeignete Zone ist dazumal zu klären.

2.1.5 im Bericht Zu E. weitere Zonen

Vorbehalt: Die Trennung von Bau- und Nichtbauzonen ist ein fundamentaler Grundsatz des Raumplanungsrechts und ist bei der Zoneneinteilung zu beachten; insbesondere auch im Rahmen der weiteren Zonen. Bei überlagernden Zonen ist die Zuweisung des Gebiets zum Bau- bzw. zum Nichtbaugebiet zwar aus dem Zonenplan gestützt auf die Grundnutzung in der Regel ablesbar. Dennoch hat auch aus dem BZR möglichst klar ersichtlich zu sein, ob die Zone für das Bau- oder Nichtbaugebiet gilt. Überlagernde Zonen, die eindeutig der Bau- bzw. der Nichtbauzone zugewiesen werden können, sind systematisch unter den Bau- bzw. den Nichtbauzonen abzubilden. Sie sind entsprechend bei Art. 3 BZR (Bauzone) oder Art. 4 BZR (Nichtbauzone) aufzulisten. Sie sind zudem in allen Zonentypen, das heisst auch bei der Bau- und der Nichtbauzone mit «überlagernd» zu bezeichnen. Unter den weiteren Zonen kann nur aufgenommen werden, was tatsächlich eine Bau- und eine Nichtbauzone überlagert (mit Ausnahme der Schutzzonen, welche andere Zwecke verfolgen). Wird auf eine klare Zuweisung im BZR verzichtet, führt dies zu ungeeigneten bzw. nicht nachvollziehbaren Zonenüberlagerungen im Zonenplan. Wir verweisen insbesondere auf die nachstehenden Ausführungen.

Bei Zonen, welche die Nichtbauzone überlagern, sind regelmässig strengere und präzisere Formulierungen in den Zonenbestimmungen zu wählen. Dies ist deshalb erforderlich, weil die Überlagerung von Nichtbauzonen gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) weit strengere Anforderungen gelten. Faktisch muss bereits auf Stufe der Nutzungsplanung eine vorgezogene Prüfung der Voraussetzungen gemäss Art. 24 ff. RPG erfolgen. Bauten müssen standortgebunden sein. Nur für Sonderzwecke, die positiv oder negativ standortgebunden sind, dürfen ausserhalb der Bauzone Sondernutzungszonen ausgeschieden werden. Kann keine Zone ausgeschieden werden, gilt der Besitzstand gemäss Art. 24c RPG. Es muss eine umfassende Interessenabwägung erfolgen. Öffentliche Interessen im Nichtbaugebiet müssen mittels Zonenbestimmungen gesichert werden. Somit haben sich Sondernutzungszonen in der Bau- und Nichtbauzone naturgemäss zu unterscheiden. Beispielsweise ist eine Rekultivierungspflicht in der Nichtbauzone in der Regel zwingend, wogegen dies in der Bauzone nicht per se erforderlich ist.

Die Zonenzuweisung ist gemäss den vorangehenden Erläuterungen anzupassen.

Freihaltezone (überlagernd) (Art. 39)

Vorbehalt: Die Freihaltezone kann als Grundnutzung oder als überlagernde Nutzung gestaltet sein; ist jedoch immer unter die Nichtbauzone einzureihen. Zudem dient die Freihaltezone gemäss PBG dazu, Gebiete von Bauten und Anlagen freizuhalten. Dem wird bei der Freihaltezone Seefeld widersprochen, da Anlagen gestützt auf die Grundnutzung weiterhin zulässig sein sollen. Die Überlagerung ist nicht genehmigungsfähig. Es ist für den Bereich eine eigene Zone für Sport- und Freizeitanlagen auszuscheiden.

Sondernutzungszone für Erstwohnungen (überlagernd) (Art. 40-41)

Empfehlung: Mit der Festlegung der Sonderbauzone für Erstwohnungen soll ein Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und zur Belebung des Dorfes erreicht werden. In der Berichterstattung wird aufgezeigt, dass der Zweitwohnungsanteil bei 12 % liegt (ab 20 %

ist das Zweitwohnungsgesetz massgebend) und sich die meisten Ferienwohnungen/-häuser auf Parzellen mit Seeanstoß befinden. Diese Parzellen gelten aufgrund der Lage am See (oft mit direkten Seezugang) als attraktiv. In der Berichterstattung fehlen Aussagen zur Entwicklung in den letzten Jahren (Warum besteht ein Handlungsbedarf?) sowie zur durchschnittlichen Belegung der Wohnungen. Das Anliegen die über das Jahr gesehen mehrheitlich leerstehenden Ferienwohnungen und -häuser zu vermeiden, ist aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar. Leerstehende Gebäude sind vielfach durch die geschlossenen Fensterläden/-rollos erkennbar, was vom See aus für das Orts- und Landschaftsbild und aus touristischer Sicht nicht einladend wirkt. Eine hohe Wohnungsbelegung und eine verdichtete Bauweise (geringen Flächenbedarf pro Einwohner bzw. Arbeitsplatz) tragen zum haushälterischen Umgang mit dem Boden bei. Hinsichtlich einer baulichen Verdichtung ist das Potenzial aufgrund des Gewässerraums und dem landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet eher gering. Inwieweit eine höhere Wohnungsbelegung mit der vorgesehenen Sondernutzungszone erreicht werden kann, ist kaum zu beantworten. Die Argumentation in der Berichterstattung ist zu verfeinern.

Hinweis: Es gibt zudem einen Widerspruch zwischen der Berichterstattung und BZR-Bestimmungen, der zu bereinigen ist. Gemäss Bericht darf eine betroffene Parzelle nur an Personen verkauft werden, die ihren Wohnsitz auf diesem Grundstück installieren (Kauf mit Wohnsitzpflicht) bzw. die den Wohnraum ganzjährig an jemandem mit Erstwohnsitz in der Gemeinde vermieten (Kauf ohne Wohnsitzpflicht). In Art. 40 Abs. 1 BZR wird jedoch ein Wohnsitz vorausgesetzt.

Hinweis: Aus rechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass eine solche Regelung allenfalls vor den Gerichten nicht standhalten wird, da die Gemeinde Buochs mit einem Zweitwohnungsanteil von 12 % nicht unter das Zweitwohnungsgesetz fällt (keine Regelungskompetenz). Es stellt sich auch die Frage, ob die Regelung im Einklang mit der Eigentumsgarantie steht.

Hinweis: Der Teilsatz „was unterhalb der erlaubten 20% liegt“, ist zu präzisieren. Es ist auch ein Zweitwohnungsanteil von über 20 % zulässig, sofern die neu erstellten Wohnungen touristisch bewirtschaftet werden.

2.1.5 im Bericht

Sondernutzungszone wertvoller Strassenraum (Art. 42) und Ortsbildschutz (Art. 47-48)

Hinweis: Gemäss Richtplan sind regional und national bedeutende ISOS-Ortsbilder in den Nutzungsplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung ist sicherzustellen, dass der Erhalt des nationalen Ortsbilds Buochs gesichert ist. Bedeutende Ortsbilder sind mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern. In der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird dem Auftrag nicht vollständig nachgekommen. Die Bereiche, die im ISOS mit dem Erhaltungsziel A bewertet sind, werden mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Dies wird sehr begrüsst.

Vorbehalt: Im Dorfkern wurden die im ISOS mit Erhaltungszielen versehenen Bereiche der Kernzone zugeteilt. Eine Ausnahme bildet die Fischmattstrasse (ISOS, G5, Erhaltungsziel B). In diesem Abschnitt haben sich mit der Baumallee und den teilweise inventarisierten Bauten die im ISOS ausgewiesenen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten erhalten. Ein Abweichen von den Erhaltungszielen des ISOS wäre in der Berichterstattung zu begründen. Die mit der Revision von 2018 festgelegte Baulinie entlang der Fischmattstrasse regelt die Stellung der Bauten zur Strasse hin, jedoch nicht das Volumen, die Körnigkeit und die Gestaltungsmerkmale von Bauten und Freiräumen. Die Zonierung entlang der Fischmattstrasse ist zu überprüfen.

Vorbehalt: Im Siedlungsleitbild 2005 wird die Verdichtung nur generell erwähnt und nicht für einzelne Gebiete definiert. Zusätzlich ist darin festgehalten, dass das Ortsbild zu erhalten und die gestalterischen Qualitätsanforderungen bei Neuüberbauungen durchzusetzen sind. Im Rahmen des Siedlungsleitbildes ist gestützt auf eine Siedlungsanalyse aufzuzeigen, wo und in welchem Masse eine Verdichtung verträglich ist. Eine generelle Verdichtung innerhalb des ISOS-Perimeters wird kritisch beurteilt. Ausserhalb des Ortsbildschutzes und der "Sondernutzungszone wertvoller Strassenraum" ist sie nicht ausgeschlossen, hat jedoch sorgfältig zu er-

folgen. Das Siedlungsleitbild eignet sich dazu, sich mit dem Thema Verdichtung vertieft auseinanderzusetzen. Zudem bezweckt die Kernzone gemäss PBG die Erhaltung des Ortsbildes sowie die qualitätsvolle Einordnung von Bauten und Anlagen in die historisch gewachsene Siedlungsstruktur. Vorliegend wird eine Verdichtung im Bereich des ISOS durch die Ortsbildschutzzone bzw. die Sondernutzungszone wertvoller Strassenraum beschränkt.

Vorbehalt: Gemäss Art. 48 Abs. 2 Ziffer 1 PBG dürfen sich die Zwecke bei sich überlagernden Zonen nicht ausschliessen. Vorliegend ist dies mit den Bestimmungen der überlagernden Ortsbildschutzzone und der Kernzone der Fall. Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung und die sinnvolle Erneuerung und in der Kernzone wird eine bauliche Verdichtung angestrebt. Dies ist unter Berücksichtigung des ISOS/Ortsbildschutzes zu korrigieren.

Empfehlung: Für den Erhalt der ortsbildprägenden Strassenräume wird entlang der Beckenrieder- und Ennetbürgerstrasse (ISOS: G2 und G4, Erhaltungsziel B) eine "Sondernutzungszone wertvoller Strassenraum" ausgeschieden. Die Qualität des Strassenraums entlang der Beckenriederstrasse ergibt sich im Wesentlichen auch aus der wertvollen historischen Substanz der Bauten, was alleine die Anzahl der Inventarobjekte (schutzwürdig A, B, C) zeigt (Parzellen Nrn. 15, 16, 17, 148, 149, 152, 156, 972, 122, 133). Folglich soll deshalb entlang der Beckenriederstrasse die "Sondernutzungszone wertvoller Strassenraum" durch eine überlagernde Ortsbildschutzzone ersetzt und diese auf die an die Strasse angrenzenden Parzellen ausgedehnt werden. Damit kann dem im ISOS formulierten Erhaltungsziel B und den noch heute bestehenden Qualitäten struktureller und substanzialer Art Rechnung getragen werden.

Vorbehalt: Der Charakter bzw. der Zweck der Sondernutzungszone entspricht einer Schutzzone gemäss Art. 65 Abs. 2 Ziff. 5 PBG. Eine solche Schutzzone lässt zu, dass die Körnigkeit der Bauten geregelt werden kann, dies ist in der Sondernutzungszone nicht zulässig. Die Zoneneinteilung als Schutzzone ist vorzunehmen.

Kommunale Landschaftsschutzzone (Art. 45-46)

Empfehlung: Die Parzelle Nr. 350 ist mit der kommunalen Landschaftsschutzzone zu überlagern. Damit wird dem Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan Rechnung getragen.

Ortsbildschutzzone (Art. 47-48)

Empfehlung: Aus Sicht des Ortsbildschutzes wird die überlagernde Ortsbildschutzzone beim Kapellweiler Ennerberg begrüsst. Sie trägt zum Erhalt des Kapellweilers bzw. des Ensembles und sichert die naturräumliche Eingliederung nachhaltig. Die Ortsbildschutzzone ist auf Parzelle Nr. 407 auszudehnen, da das entsprechende Bauernhaus (Gesindehaus) räumlich zur Gehöftgruppe gehört und ein integraler Bestandteil des Kapellweilers ist.

4.1.4 Erläuterungen zu den Einträgen im Zonenplan ohne Bestimmungen im BZR (3 im Bericht)

3.1.1 im Bericht Verkehrszone

Vorbehalt: Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung innerhalb des Siedlungsgebietes sind aufgrund der laufenden PBG-Teilrevision der Verkehrszone (Grundnutzung Bauzone) zuzuordnen. Ausserhalb des Siedlungsgebietes sind diese informativ der Verkehrsfläche zuzuweisen. Der Zonenplan ist dahingehend zu überprüfen und anzupassen. Die bereits im Entwurf ausgeschiedenen Verkehrszonen und -flächen werden erst überprüft, wenn diese vollständig ausgeschieden sind. Die Baudirektion wird in Kürze zu diesem Thema ein Merkblatt publizieren.

3.1.1 Zu überlagernde Nutzungsplaninhalte Gewässerraumzone

Hinweis: Gemäss Art. 41a GSchV kann die Breite des Gewässerraums lediglich in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor

Hochwasser gewährleistet ist. In Berücksichtigung des heute vorliegenden Bundesgerichtsurteils 1C 282/2020 sind etliche Parzellen nicht als dicht überbautes Gebiet einzustufen. Folglich entspricht die Gewässerraumzone nicht den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung. Bis die entsprechende Gewässerraumzone festgelegt ist, gelten an diesen Gewässerabschnitten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Bis spätestens am 31. Dezember 2025 sind die nicht rechtskonformen Gewässerräume anzupassen. Die Revision der Gewässerräume bei den nicht überbauten Gebieten ist bei der Baudirektion im Mai 2022 zur Vorprüfung eingegangen. Bis zur Festlegung revidierten Gewässerräume gelten gemäss GSchV die Vorschriften der Übergangsbestimmungen. Im Zonenplan sind die Gewässerräume bei den betroffenen Parzellen als "Nicht genehmigte Gewässerräume" darzustellen. Hinweis: Für die Koordination der beiden Vorlagen (Gesamtrevision und Teilrevision) ist die Gemeinde zuständig.

Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Empfehlung: Die Begründung für die Ausdehnung der Zone "Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet" ist mit dem Verweis auf die Pendenzenliste des Amts für Raumentwicklung nicht ausreichend und die Berichterstattung zu ergänzen. So sind Gebiete im Siedlungsgebiet, die an das BLN-Gebiet angrenzen oder vom BLN-Gebiet überlagert sind, mit der Zone "Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet" zu überlagern.

3.1.2 im Bericht

Aufstufung Lärmempfindlichkeit ES III gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV

Hinweis: Der letzte Satz bezüglich Verweis bei der Zone für öffentliche Zwecke auf die Grundmasse ist nicht verständlich und zu präzisieren.

Vorbehalt: Mit der Zuweisung der dreigeschossigen Wohnzone in die Kernzone, die bereits eine Lärmempfindlichkeitsstufe III aufweist, ist eine Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV nicht zulässig. Die entsprechende Signatur ist auf dem Zonenplan zu löschen.

Vorbehalt: Die Signatur "Aufstufung Lärmempfindlichkeit gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV" ist bei der Zone für öffentliche Zwecke Öa (Kreuzstrasse) zu löschen, da bereits eine Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt und eine Aufstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV nicht zulässig ist. Allfällige Aufstufungen können nur strassennah erfolgen und nicht, wie bis dahin, über die ganze Parzelle/Fläche festgelegt werden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen "Kantonale Verwaltung und Dienste" ist eine Lärmempfindlichkeitsstufe III zweckmässig und entspricht den zulässigen Nutzungen.

Gestaltungsplanpflicht

Vorbehalt: Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht ist für die einzelnen Gebiete zu beurteilen. Es ist für die jeweiligen Gebiete zu klären, ob weiterhin öffentliche Interessen an einer Gestaltungsplanpflicht im Sinne einer siedlungsgerechten, architektonisch und erschliessungsmässig guten, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepassten Überbauung bzw. Nutzung eines zusammenhängenden Gebietes bestehen. Allenfalls sind wichtige Qualitäten – soweit dies gemäss Art. 16 PBG zulässig ist – in die Zonenplanung zu überführen (Umgebungsgestaltung etc.). Demnach muss bei der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanung mindestens eine summarische Prüfung erfolgen. Zu prüfen ist, ob keine öffentlichen Interessen gegen eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sprechen. Die Berichterstattung ist zu ergänzen.

Hinweis: Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht hat nicht zwingend zur Folge, dass ein bestehender Gestaltungsplan tatsächlich aufgehoben werden darf. Diesbezüglich sind vielmehr einzelfallweise die Voraussetzungen gemäss Art. 42a PBG zu prüfen. Zu beachten ist zudem, dass die Aufhebung eines Gestaltungsplans im Verfahren gemäss Art. 28 ff. PBG zu erfolgen hat.

Bebauungsplanpflicht

Vorbehalt: Auf die Überlagerung der Zone für öffentliche Zwecke Öa bei der Kreuzstrasse (Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten gemäss kantonalen Richtplan) mit der Bebauungsplanpflicht ist zu verzichten. Der Kanton beabsichtigt das Gebiet Kreuzstrasse auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes zu entwickeln.

3.2 / 3.2.1 / 3.2.2 im Bericht

Empfehlung: Mit Schreiben vom 8. April 2022 hat die Baudirektion die Gemeinden über die erforderlichen orientierenden und informativen Inhalte auf dem Genehmigungsexemplar des Zonenplans (Papierplan) informiert. Folgende Orientierende Inhalte (sofern vorhanden) sind im Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft darzustellen: Gewässer, Wald, Bebauungsplan, Gestaltungsplan; sowie Informativ Inhalte (sofern vorhanden): Eingedolte Gewässer, Gefährdung See, nicht rechtskonforme Gewässerräume, Verkehrsfläche. Zudem ist die Legende mit folgendem Text zu ergänzen: "Insbesondere im kantonalen WebGis (https://www.gis-daten.ch/map/nw_nutzungsplanung und https://www.gis-daten.ch/nw_oereb) sind weitere Informationen ersichtlich. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind."

3.2. im Bericht

Empfehlung: Die Begriffe "Autobahnbaulinie" (Text in der Berichterstattung) sowie "Baulinie Nationalstrasse" (gemäss Legende des Zonenplans) sind durch den Begriff "Nationalstrassenbaulinie" zu ersetzen, da dies der geläufige Begriff ist, der auch bei Bauvorhaben an der Nationalstrasse verwendet wird. Diese Baulinie muss jedoch im Zonenplan nicht mehr dargestellt werden; siehe obige Ausführungen zu Punkt 4.1.4 "3.2 / 3.2.1 / 3.2.2 im Bericht".

3.2.2 im Bericht Seeuferlinie

Vorbehalt: Die Seeuferlinie ist nicht darzustellen. Diese wurde aus den Daten der amtlichen Vermessung im Rahmen der Festlegung der Gewässerraumzonen definiert und von der zuständigen Stelle der Baudirektion dokumentiert (lediglich eine Hilfslinie für die Gewässerraumausscheidung). Der Absatz sowie die Einträge im Zonenplan sind zu streichen.

4.1.5 Auswirkungen (6 im Bericht)

6.1.1 im Bericht

Empfehlung: Die Aussage in der Berichterstattung, dass es mit dieser Revision der Nutzungsplanung keine massgebenden Auswirkungen auf die Kapazitäten der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl gäbe, ist genauer zu belegen. Die Berichterstattung ist mit einer Abschätzung der neuen Kapazitäten zu ergänzen.

6.1.5 im Bericht

Empfehlung: Dieses Thema gehört thematisch zum Kapitel 6.1.1 der Berichterstattung und ist entsprechend bei diesem Punkt zu ergänzen oder unmittelbar nach diesem Punkt aufzuführen. Der letzte Satz, wonach im Rahmen der kantonalen Vorprüfung die Veränderung der Bauzonkapazität durch den Kanton ermittelt werden soll, da keine Arbeitshilfe diesbezüglich vorliegt, ist zu streichen. Der Nachweis der Veränderung der Bauzonkapazität hat mittels Siedlung+ durch die Gemeinde zu erfolgen.

4.1.6 Weitere Themen (nicht in der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV aufgenommen)

Fachkommission (Gestaltungskommission)

Empfehlung: Von baulichen Veränderungen sind verschiedene wertvolle Ortsteile betroffen. Im Rahmen der Gesetzesrevision 2015 wurde für den Vollzug von Inventar-Objekten mit Status schutzwürdig B und C die Gemeinde bestimmt. Für die Beurteilung von gestalterischen

Aspekten sind idealerweise Fachleute beizuziehen. Um die Ansprüche an Fragen der ortsbau-lichen Gestaltung und den Gesetzesvollzug sicherzustellen, empfehlen wir im Reglement dem Gemeinderat die Kompetenz zu übertragen, eine Fachkommission (Gestaltungskommission) bilden zu können und deren Aufgaben zu umschreiben. Die entsprechende Legitimation zur Berufung einer Fachkommission ist im BZR zu ergänzen.

4.2 Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement und dessen Anhänge sind gemäss Tabelle im Anhang zu überarbeiten.

4.3 Kartographische Plandarstellungen

Zonenplanänderungen, die sich aus den vorangegangenen Prüfergebnissen zur Berichterstat-tung und zum Bau- und Zonenreglement ergeben, werden nachfolgend nicht nochmals er-wähnt.

4.3.1 Zonenplan Siedlung

Legende

Vorbehalt: Wie die Zonen der Grundnutzung sind ebenfalls die überlagernden Nutzungsplan-inhalte bei den flächenbezogenen Festlegungen in Bauzonen, und Nichtbauzonen und weitere Zonen zu unterteilen und in der Legende entsprechend aufzulisten.

Empfehlung: Zonenfarbe: Die Wohnzonen W6a und W6b, Kernzonen K14a und K14b und Freihaltezonen FHa und FHb sind farblich nicht zu unterscheiden. Die Zonen haben auf dem Papierplan, der genehmigt wird, eindeutig erkennbar bzw. unterscheidbar zu sein. Sofern die Zonen nicht einer eigenen Farbe zugewiesen werden können, ist eine neue Signatur "Zonen-abgrenzung" als Zonenplanfestlegung aufzunehmen. Eine zusätzliche Zonenabgrenzung ist nicht erforderlich, wenn die Zonen durch Strassen, Gewässer und dergleichen abgegrenzt werden.

Wohnzone W10a und Grünzone GRd beim Delta der Engelberger Aa

Hinweis: Gemäss Koordinationsaufgabe L6-4 "Delta der Engelberger Aa" im kantonalen Richt-plan (Zwischenergebnis) sind beim Mündungsbereich der Engelberger Aa Abklärungen und Massnahmen zur ökologischen Aufwertung zu treffen. Der Grund dafür ist, dass das Delta aufgrund der heutigen Verbauung und Bewirtschaftung seine Funktionen nicht mehr erfüllen kann. Im Perimeter des Engelberger Aa Deltas befinden sich die Parzellen Nrn. 404 und 419 (Wohnzone W10a) sowie die Parzellen Nrn. 161, 162, 1105 (teilweise), 244 (teilweise) und 569 (Grünzone GRd). Sie werden vom Gewässerraum stark eingeschränkt. Es gilt der Besitz-stand. Aus diesem Grund sollte die heutige Zonierung im Hinblick auf den Gewässerraum und die allfällige ökologische Aufwertung des Deltas hinterfragt werden.

Ortsbildschutzzone und Sondernutzungszone wertvolle Strassenräume

Empfehlung: Im Bereich Dorf überlagern sich diese beiden Schutzzonen. Es ist zu prüfen, ob sie im Widerspruch stehen, siehe auch die Ausführungen unter Punkt 4.1.3 "2.1.5 im Bericht, Sondernutzungszone wertvoller Strassenraum (Art. 42) und Ortsbildschutz (Art. 47-48)". Der Ortsbildschutzzone ist Vorrang zu geben.

Freihaltezone

Vorbehalt: Das Areal der Nationalstrasse dient ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion als Nationalstrasse. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche bauliche Mass-nahmen unterstehen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Nationalstrassen (NSG) dem Bundesrecht. Eine Freihaltezone [siehe unter Punkt 4.1.3 "2.1.3 im Bericht, Grünzone (Art. 33, Anhang 3)"] auf der Nationalstrassenparzelle Nr. 900 im Gebiet Fadenbrücke kann nur ausge-schieden werden, wenn es sich um eine nachweislich ökologische Ausgleichsmassnahme im

Zusammenhang mit dem Nationalstrassenbau handelt. Wenn dies nicht zutrifft, ist sie der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Grundnutzung Gewässerraumzone beim Seefeld

Vorbehalt: Bei der Parzelle Nr. 244 ist das Gewässer, gemäss amtlicher Vermessung, der Grundnutzung Gewässerraumzone zuzuweisen. Damit reduziert sich die Zone für Sport- und Freizeitanlage SFd und die Freihaltezone FHa. Des Weiteren ist auch die Überlagerung "Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet" anzupassen.

Abflusskorridorzone

Empfehlung: Der für die Reduktion der Abflusskorridorzone erforderliche Nachweis ist mit dem Bauvorhaben "Neubau Strukturbauhalle Süd" erfolgt. Die Abflusskorridorzone B ist bei Parzellen Nrn. 554 und 1287 auf die Industriezone zu begrenzen und entsprechend anzupassen.

Hinweis: Die vier weiteren Überlagerungen mit der Abflusskorridorzone A und B im Gebiet Fadenbrücke / Flugplatz werden in der separaten Teilrevision "Arbeitsplatzgebiet Fadenbrücke / Flugplatz (ESP Arbeiten)" geregelt; siehe Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2021.

Verkehrsfläche beim Flugplatz

Hinweis: Die Verkehrsflächen des Flugplatzes innerhalb des SIL-Perimeters (Piste, Rollwege) sind der informativen Verkehrsfläche zuzuordnen, wobei die Grundnutzung Landwirtschaftszone ist. Die Nutzung dieser Flächen richtet sich nach den Bestimmungen des Luftfahrtrechts.

SIL-Perimeter

Empfehlung: Wesentliche Teile der Festlegungen im SIL-Objektblatt für den Flugplatz Buochs vom 26.02.2020 liegen auf dem Gemeindegebiet von Buochs. Eine orientierende Darstellung des SIL-Perimeters im WebGis ist empfehlenswert, da dadurch die Sichtbarkeit des SIL-Perimeters bei Planungs- und Baubewilligungsverfahren unterstützt wird.

Lärmvorbehalt

Empfehlung: Der Anhang 6 des BZR zum Lärmvorbehalt und somit auch die Signatur "L" auf dem Zonenplan wird gestrichen; eine Begründung fehlt. Für die unüberbaute Parzelle Nr. 1284 gilt weiterhin der Lärmvorbehalt. Aufgrund der allenfalls weitreichenden Konsequenzen bei einer Nicht-Beachtung dieser Vorgabe wird empfohlen, den Lärmvorbehalt im Zonenplan als Informationsinhalt wie folgt zu integrieren: Lärmvorbehalt nach Art. 24 USG, Anhang 3 LSV. Jedoch ist dieser Informationsinhalt nur noch im digitalen Zonenplan (WebGis-Projekt) darzustellen.

4.3.2 Zonenplan Landschaft

Hinweis: Der "Zonenplan Landschaft" bildet den gesamten Zonenplan ab und somit auch den Zonenplan Siedlung. Er ist nur als "Zonenplan" zu bezeichnen, ansonsten sind die einzelnen Bauzonen zusammengefasst als Bauzone (in grau) darzustellen.

Hinweis: Der Zonenplan Landschaft ist hinsichtlich der erforderlichen Änderungen im Zonenplan Siedlung ebenfalls zu überprüfen und anzupassen.

4.4 Verkehrsrichtplan

Hinweis: Für den Verkehrsrichtplan wurden keine Anpassungen für neue Vorhaben eingetragen. Einzig bereits realisierte Massnahmen wurden im Verkehrsrichtplan als Bestand aufgenommen. Die geplanten Torsituationen und Knotensanierungen an der KH3 Beckenriedstrasse (laufendes Projekt mit Betriebs- und Gestaltungskonzept) sind bei der Erarbeitung vom zukünftigen VRP mit dem Amt für Mobilität zu bereinigen bzw. das Amt ist frühzeitig bei deren Planung miteinzubeziehen.

4.5 Fusswegplan

Empfehlung: Im Gebiet der Fadenbrücke fehlen die Verbindungen zur Nachbargemeinde Stans bzw. zum Knoten Kreuzstrasse. Die Gemeinde wird gebeten mit dem Amt für Mobilität allfällige Verbindungen zu prüfen bzw. diese in den Fusswegplan aufzunehmen.

4.6 Erläuterungen zum Stand der Erschliessung und Erschliessungsplan

Hinweis: Gestützt auf die Berichterstattung müssen im Rahmen von Neueinzonungen die Gemeinden darauf achten, dass nur Land eingezont wird, welches die minimale öV-Güteklasse gemäss kantonalem Richtplan erreicht. Laut Koordinationsaufgaben S1-5 sowie S1-11 des Richtplans ist dabei die öV-Güteklasse von mindestens D für Wohn-, Arbeits-, Industrie- und Gewerbegebiete sowie die öV-Güteklasse von mindestens C für Arbeitsgebiete-Dienstleistung zu erreichen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision hat die Gemeinde keine Absicht, neue Baugebiete einzuzonen. Gestützt auf die Karte der öV-Güteklassen erreicht das Siedlungsgebiet in Buochs grösstenteils eine öV-Erschliessungsgüte C oder D. Eine Gegenüberstellung des Plans "Stand der Erschliessung" sowie der öV-Güteklassen erfüllen insbesondere die Bauzonen in einzelnen Gebieten wie teils Allmend / Aadörfli und wenige Parzellen an der Ennerbergstrasse eine öV-Güteklasse von D knapp nicht. Bei der Weiterentwicklung des entsprechenden Entwicklungsschwerpunkts ist auf möglichst kurze Wege zu den bestehenden Haltestellen Ausserdorf und Schürmatt zu achten. Dies scheint aufgrund der Hinweise im Verkehrsrichtplan auch so vorgesehen. Entsprechend kann daher dem Plan "Stand der Erschliessung" im Grundsatz zugestimmt werden. Die Vorgaben gemäss Koordinationsaufgaben S1-5 sowie S1-11 des kantonalen Richtplans sind weiterhin verbindlich und entsprechend umzusetzen.

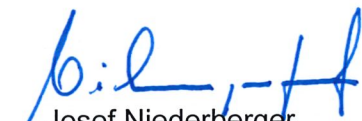
Der letzte Satz im Kapitel 5.1 der Berichterstattung ist nicht eindeutig verständlich. Zwar kann im Rahmen der Gesamtrevision auf eine Analyse aller Bauzonen auf ihre Erschliessungsgüte verzichtet werden, jedoch hat die Gemeinde – wie vorgängig dargelegt – bei der Erschliessung der Bauzonen unter anderem auf eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel zu achten. Eine entsprechende Analyse der Bauzonen und die Festlegung eines allfälligen Handlungsbedarfs hat somit zu einem späteren Zeitpunkt in Absprache mit dem Amt für Mobilität noch zu erfolgen.

5 Öffentliche Auflagen / Genehmigung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Buochs ist vor der öffentlichen Auflage gestützt auf den vorliegenden Vorprüfungsbericht zu überarbeiten und dem Amt für Raumentwicklung zur nochmaligen Sichtung einzureichen. Die Unterlagen sind zwecks einfacher Überprüfbarkeit, soweit möglich, auch im Korrekturmodus einzureichen. Unter Vorbehalt der abschliessenden Prüfung kann eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
BAUDIREKTION



Josef Niederberger
Regierungsrat

Geht an:

- Vernehmlassungsteilnehmer per Email
- Steueramt/Güterschätzung (nur bei Rückzonung)
- GemDat 2021-1502-0046
- RMS-Signatur 23.222/30.1
- Amt für Raumentwicklung (3-fach)

Anhang

Vorprüfung Gesamtrevision Nutzungsplanung Buochs

Neues BZR, Entwurf	Muster-BZR	Grundlage BZR, SLB, kantonaler Richtplan, Arbeitsgruppensitzungen	Rückmeldung Baudirektion
<p>Reglement zur Planungs- und Baugesetzgebung (Bau- und Zonenreglement, BZR)</p> <p>vom¹</p>	<p>Reglement zur Planungs- und Baugesetzgebung (Bau- und Zonenreglement, BZR)</p> <p>vom¹</p>		
<p>Die Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 76 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 16, 36 Abs. 1, 46 ff., 48 ff., 103 ff., 177b des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)², beschliesst:</p>	<p>Die Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 76 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 5 Abs. 3, Art. 16, 36 Abs. 1, 46 ff., 48 ff., 103 ff., 177b des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)², beschliesst:</p>		<p>Empfehlung: Der Ingress umfasst unter anderem auch Art. 177b PBG. Es werden alle Sondermutzungszonen in das neue Recht überführt. Eine Aufführung des Art. 177b PBG ist somit nicht erforderlich und zu löschen.</p>
I. ZONENORDNUNG	I. ZONENORDNUNG		
A. Zoneinteilung	A. Zoneinteilung		
<p>Art. 1 Zonenplan</p> <p>Die Zoneinteilung richtet sich nach dem Zonenplan.</p>	<p>Art. 1 Zonenplan</p> <p>Die Zoneinteilung richtet sich nach dem Zonenplan.</p>		
<p>Art. 2 Zonen</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bauzonen; 2. Nichtbauzonen; 3. Weitere Zonen. 	<p>Art. 2 Zonen</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bauzonen; 2. Nichtbauzonen; 3. Weitere Zonen. 	<p>Art. 2 BZR</p> <p>Zonen</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bauzonen 2. Nichtbauzonen 	

<p>Art. 3 Bauzonen</p> <p>Die Bauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnzone (W); 2. Kernzone (K); 3. Wohn- und Gewerbezone (WG); 4. Gewerbezone (G); 5. Industriezone (I); 6. Zone für öffentliche Zwecke (Ö); 7. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF); 8. Grünzone (GR); 9. Verkehrszone (V); 10. Sondernutzungszone (SN). 	<p>Art. 3 Bauzonen</p> <p>Die Bauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnzone (W); 2. Kernzone (K); 3. Zentrumszone (Z); 4. Wohn- und Gewerbezone (WG); 5. Gewerbezone (G); 6. Industriezone (I); 7. Kurzone (KU); 8. Ferienhauszone (F); 9. Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ); 10. Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus (OWZ); 11. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF); 12. Grünzone (GRZ); 13. Verkehrszone (V); 14. Sondernutzungszone... (SN...). 	<p>3. überlagerte Schutz- und Nutzungszonen</p> <p>Art. 3 BZR Bauzonen</p> <p>Die Bauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnzone 1-geschossig W1 2. Wohnzone 2-geschossig W2 3. Wohnzone 3-geschossig W3 4. Wohnzone 4-geschossig W4 5. Dorfzone D 6. Wohn- und Gewerbezone 1 WG1 7. Wohn- und Gewerbezone 2, 4-geschossig WG2 8. Industriezone I 9. Zone für öffentliche Zwecke ÖZ 10. Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF 11. Sondernutzungszone Postillon SP 12. Grünzone GRZ 	<p>Allgemein zur Zonenzuteilung: Vorbehalt: Siehe Vorprüfungsbericht Punkt 4.1.3 "2.1.5 im Bericht, Zu E. weitere Zonen" und den Ausführungen zu den einzelnen Zonen. Diese Bestimmung ist zu überarbeiten. Weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich aus den nachfolgenden und im Vorprüfungsbericht enthaltenden Prüfergebnissen. Vorbehalt: Ziffer 10 ist bzgl. SNZ zu präzisieren; siehe Ausführungen zu Art. 34 ff.</p>
<p>Art. 4 Nichtbauzonen</p> <p>Die Nichtbauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Landwirtschaftszone (LW); 2. Übriges Gebiet (ÜG); 3. Freihaltezone (FH). 	<p>Art. 4 Nichtbauzonen</p> <p>Die Nichtbauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Landwirtschaftszone (LW); 2. Speziallandwirtschaftszone (SLW); 3. Übriges Gebiet (ÜG); 4. überlagerte Sondernutzungszone... (SN...); 5. Sondernutzungszone Hafen See (SNHS); 6. überlagerte Freihaltezone (FHZ...) 7. Freihaltezone ... (FHZ...). 	<p>Art. 4 BZR Nichtbauzonen</p> <p>Die Nichtbauzonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. übriges Gebiet ÜG 2. Landwirtschaftszone LW 3. Freihaltezone FZ 	
<p>Art. 5 Weitere Zonen</p> <p>Die weiteren Zonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Freihaltezone; 2. Sondernutzungszone für Erstwohnungen; 3. Sondernutzungszone wertvoller Strassenraum; 4. Sondernutzungszone Hafenanlage; 5. Sondernutzungszone Wildkorridor; 6. Schutzonen, insbesondere 	<p>Art. 5 Weitere Zonen</p> <p>Die weiteren Zonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schutzonen, insbesondere <ol style="list-style-type: none"> a. kommunale Landschaftsschutzzone (LSZ); b. Uferschutzzone (USZ); c. Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (LES); d. Ortsbildschutz (OSZ); 	<p>Art. 5 BZR Überlagerte Schutz- und Nutzungszonen</p> <p>Die überlagerten Schutz- und Nutzungszonen umfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ortsbildschutzzone OS 2. Sondernutzungszone Kirchenbereich SK 3. Landschaftsschutzzone LS 4. Gefahrenzone 1, 2 und 3 GFZ 1 5. Sondernutzungszone A und B 	<p>Vorbehalt: Die Zonenbezeichnung ist bei überlagernden Zonen mit "überlagernd" in Klammern zu ergänzen. Vorbehalt: Ziffer 1: Freihaltezone sind immer Nichtbauzonen. Sie überlagern in der Regel eine Grundnutzung (insbesondere LwZ). Sie</p>

<p>a. kommunale Landschaftsschutzzone; b. Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet; c. Ortsbildschutzzone; 7. Gewässerraumzone; 8. Abflusswegzone; 9. Gefahrenzone; 10. Abflusskorridorzone.</p>	<p>2. Gewässerraumzone (GWR); 3. Abflusswegzone (AWZ); 4. Gefahrenzone (GFZ); 5. Abflusskorridorzone (AKZ).</p>	<p>Entlastungskorridor Aawasser SEA-A, SEA-B 6. Gewässerraumzone GWR 1 7. Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet LES¹ 8. Grundwasserschutzzone GS 9. Sondernutzungszone Hafenanlagen SH 10. Sondernutzungszone Linden SL 11. Schutzzone Abflusswege³ SA</p> <p>Art. 6 BZR Weitere Bezeichnungen Der Zonenplan bezeichnet ferner: 1. Baugebiet Aawasserbereich 2. Bereich Schutz des Strassenbildes 3. Zone mit Gestaltungsplanpflicht 4. bestehende Bebauungs- oder Gestaltungspläne 5. Aufstufung Lärmempfindlichkeit gemäss Art. 43 Abs. 2 der LSV/Einstufung aufgrund konkreter Nutzung gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV 6. Bereich für Mehrzweck- oder ähnliche Hallen</p>	<p>sind somit den Nichtbauzone unter Art. 4 zuzuweisen. Vgl. auch die Bemerkungen zu Art. 37 ff.</p> <p>Vorbehalt: Die Ziffer 2 ist den Bauzonen unter Art. 4 zuzuweisen.</p>
<p>B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien</p>	<p>B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien</p>		
<p>Art. 6 Dachgestaltung 1 Bei der Dachgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zu beachten. 2 Dächer bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 10 m² sind mindestens die Gebäudegrundfläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind zeitlich befristete begehbbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.</p>	<p>Art. 6 Dachgestaltung Bei der Dachgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zu beachten. Bei neuen Dächern bis [...] Neigung und mit einer Fläche von mehr als [...] ist mindestens die Gebäudegrundfläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind zeitlich befristete Bauten, begehbbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.</p>	<p>Art. 46 BZR Dachgestaltung Die Dachneigungen und die Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung erzielt wird. Die Höhe des Dachgeschosses darf in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Gewerbezone 2 max. 5.0 m betragen.</p>	<p>Hinweis: Sowohl bezüglich Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung (allgemein, Terraingestaltung/Mauern, Bepflanzung) als auch Materialisierung/Farbe werden in den Art. 6 ff. jeweils allgemeine Gestaltungsvorschriften formuliert. Teilweise werden nun im Anschluss daran bei einzelnen Zonen auch besondere Gestaltungsvorschriften aufgeführt. Laut Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV gelten die allgemeinen Gestaltungsvorschriften für alle Bauzonen der Gemeinde Buochs, und die Vorschriften zu den einzelnen Zonen sind zusätzlich zu beachten. Dieses Vorgehen wird grundsätzlich begrüsst.</p>

<p>3 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachanschnitten darf höchstens 60% der jeweiligen Gebäudelänge beziehungsweise der Gebäudebreite beanspruchen.</p>			<p>Vorbehalt: Abs. 1: Das Verhältnis zu den besonderen Gestaltungsvorschriften ist bei den einzelnen Zonen zu klären und eindeutig festzulegen.</p> <p>Formulierungsvorschlag: Abs. 1: "Bei der Dachgestaltung gelten zusätzlich sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zu-beachten.</p>
<p>Art. 7 Umgebungsgestaltung 1. allgemein</p> <p>1 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit, allfällige Stützbawerke sowie Abstellplätze für Kehrichtgebände, Fahrräder und Fahrzeuge.</p> <p>2 Ortstypische und bestehende oder aufgrund der übergeordneten Planung noch zu schaffende naturräumliche Elemente sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.</p> <p>3 Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Art. 7 Umgebungsgestaltung 1. allgemein</p> <p>1 Mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit und allfällige Stützbawerke.</p> <p>2 Ortstypische und bestehende oder aufgrund der übergeordneten Planung noch zu schaffende naturräumliche Elemente sind in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.</p> <p>3 Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.</p> <p>4 Bei Neubauten sind Abstellplätze für Kehrichtgebände zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Art. 51 BZR Abstellplätze für Kehrichtgebände</p> <p>1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kehrichtgebände zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.</p> <p>2 Containerstandplätze sind gut in die Umgebung einzugliedern.</p> <p>Art. 52 BZR Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen.</p>	<p>Vorbehalt: Das Verhältnis der Art. 7 bis 9 BZR (allgemeine Vorschriften) zu den besonderen Umgebungs-gestaltungsvorschriften ist bei den einzelnen Zonen zu klären; siehe Bemerkungen oben zu Art. 6.</p> <p>Vorbehalt: Abs. 1: Gemäss der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV ist der Umgebungsplan verbindlich, deshalb ist das Wort "verbindlich" zu ergänzen; siehe Muster-BZR. Dies geht auch aus Abs. 3 hervor ("dauerhaft zu erhalten").</p>
<p>Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern</p> <p>1 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelfung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt bleiben.</p> <p>2 Stützmauern und mauerartige Böschungen sind ab einer Höhe von 1.50 m horizontal zu staffeln und zu begrünen. Der Rücksprung beträgt mindestens 50 cm.</p>	<p>Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern</p> <p>1 Stützmauern sind mit naturbelassenen Materialien zu gestalten und ab einer Höhe von [...] m zu bepflanzen.</p> <p>2 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von [...] zugelassen.</p>	<p>Art. 45 BZR Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p>1 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelfung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt bleiben.</p> <p>[...]</p>	<p>Vorbehalt: Abs. 1: Der Regelungsinhalt von Abs. 1 ist nicht Teil des Inhalts von Art. 16 PBG im Allgemeinen und auch nicht von Abs. 2 Ziff. 2 (Umgebung, Terraingestaltung, Mauern, Bepflanzung) im Speziellen. Insbesondere die Grundrisskonzeption, aber wohl auch die Stellung und die Staffelfung betreffen das "Innenleben" einer Baute bzw. einer Anlage und sind demzufolge dem Regelungsbereich von Art. 16 entzogen. Deshalb kann Abs. 1 in dieser</p>

<p>3 Entlang der See- und Beckenriederstrasse sind Einfriedungen und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig.</p>		<p>Form nicht genehmigt werden. Zudem ist unklar, was " ... auf das Minimum beschränkt ..." bedeutet.</p> <p>Formulierungsvorschlag: "Stützmauern sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind bezüglich Materialisierung, Farbgebung und Bepflanzung in die Umgebung zu integrieren."</p> <p>Empfehlung: Abs. 2: Vorschlag: Der Begriff "mauerartige Böschung" ist nicht geläufig und somit zu definieren, zumindest in der Berichterstattung.</p> <p>Empfehlung: Abs. 3: Zur Präzisierung ist ein «nur» einzufügen: "sind [...] freistehende Mauern <i>nur</i> bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig."</p> <p>Empfehlung: Abs. 3: Der Absatz steht teilweise im Widerspruch mit der vorgeschlagenen Sondernutzungszone wertvoller Strassenraum. Durchgehende Mauern wären einer qualitätsvollen Gestaltung nicht zuträglich.</p> <p>Formulierungsvorschlag: "...sind Einfriedungen mit <u>Holzelementen oder Grünhänge- und freistehende Mauern</u> bis..."</p> <p>Der Bereich, wo Einfriedungen und Mauern bis zu einer Höhe von 1.50 m zugelassen sind, ist genauer zu definieren. Bei der Kernzone ist die Durchgängigkeit sicherzustellen (Strassenraum mit Aufenthaltsqualität).</p>
<p>Art. 9 3. Bepflanzung</p> <p>1 Die Grünflächen sind zu bepflanzen. Sie sind möglichst zusammenhängend anzulegen.</p> <p>2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.</p>	<p>Art. 9 3. Bepflanzung</p> <p>1 Die Grünflächen sind benutzerfreundlich und ökologisch wertvoll zu bepflanzen.</p> <p>2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.</p>	<p>Kantonaler Richtplan S1-12 Siedlungsbegrenzung, Siedlungstrenngürtel [...]</p> <p>Der Bereich der Siedlungsbegrenzung kann durch gestaltete Grünzonen oder die Pflanzung</p>

<p>3 Strassenräume und Räume zur Strasse hin sind in der Regel zu begrünen. Die befestigten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.</p> <p>4 Übergänge ins Nichtbaugelände sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.</p>	<p>3 Strassenräume und Räume zur Strasse hin sind hinsichtlich der Aufenthaltsqualität aufzuwerten und angemessen zu bepflanzen.</p> <p>4 Übergänge ins Nichtbaugelände sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.</p>	<p>von Hecken, Baumreihen u.ä. besser gestaltet werden.</p> <p>Eine Verbesserung des Überganges von Baugelände zum Nichtbaugelände kann hier auch mittels entsprechender Massnahmen in Bebauungs- und Gestaltungspläne implementiert werden.</p>	<p>Empfehlung: Abs. 3: Formulierungen mit "in der Regel" sind zu vermeiden, da sie auch Ausnahmen suggerieren. Diese werden jedoch nicht definiert.</p> <p>Empfehlung: Sofern die beiden Begriffe "begrünen" und "bepflanzen" die gleiche Bedeutung haben, sollte nur einer dieser Begriffe – idealerweise "bepflanzen" – verwendet werden.</p> <p>Empfehlung: Zweite Satz von Abs. 3: Da es sich um eine Vorschrift zur Umgebungsgestaltung handelt, empfehlen wir, diese Bestimmung in Art. 7 "allgemein" zu verschieben.</p> <p>Zudem Formulierungsvorschlag: "Versiegelte Flächen sind zu vermeiden und die Verkehrsflächen sind soweit technisch machbar mit sicherungsfähigen Belägen auszuführen."</p>
<p>Art. 10 4. Materialisierung und Farbe</p> <p>1 Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Materialisierung und Farbe gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.</p> <p>2 Im Weiteren sind bei der Gestaltung hinsichtlich der Materialisierung und Farbe die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zu beachten.</p>	<p>Art. 10 Materialisierung und Farbe</p> <p>1 Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Materialisierung und Farbe ortstypisch und identitätsstiftend sein.</p> <p>2 Im Weiteren sind bei der Gestaltung hinsichtlich der Materialisierung und Farbe die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zu beachten.</p>	<p>Art. 131 PBG</p> <p>Eingliederung, Begrünung</p> <p>1 Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.</p> <p>2 Sie sind zu verbieten, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild insbesondere durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe erheblich beeinträchtigen.</p> <p>3 Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Zwischenbereiche von Bauten und Anlagen zu begrünen.</p>	<p>Hinweis: Ziffer 4 als Teil der Umgebungsgestaltung nach Art. 7 ff.: Materialisierung und Farbe sind inhaltlich nicht Teil der Umgebungsgestaltung. Daher ist "4." zu streichen.</p> <p>Empfehlung: Abs. 1: Die der baulichen und landschaftlichen Umgebung eingegliederten Bauten und Anlagen müssen nicht per se ortsbild- und landschaftsverträglich sein. Aus diesem Grund ist die Bestimmung sinngemäss des Muster-BZR zu bevorzugen: "Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Materialisierung und Farbe ortsbild- und landschaftsverträglich sein."</p> <p>Empfehlung: "Zu beachten" ist eine vage Formulierung; Formulierungsvorschlag: "Zusätzlich gelten bei der Gestaltung hinsichtlich der Materialisierung und Farbe die Vorschriften zu den einzelnen Zonen."</p>

<p>Art. 11 Baulinien</p> <p>1 Die Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG² und deren Wirkung sind im Zonenplan festgelegt; sie gehen den kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.</p> <p>2 Baulinien werden als Baubegrenzungslinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 1 PBG² oder als Pflichtbaulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 3 PBG festgelegt.</p> <p>3 Baubegrenzungslinien und Pflichtbaulinien werden für Bauten und Bauteile über dem massgebenden Terrain festgelegt.</p> <p>4 Zusätzlich sind Baulinien zu beachten, die gestützt auf Sondernutzungspläne festgelegt wurden oder gemäss Spezialgesetzgebung bestehen.</p>	<p>Art. 12 Baulinien</p> <p>1 Die Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG² und deren Wirkung sind im Zonenplan festgelegt; sie gehen den kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.</p> <p>2 Baulinien werden als Baubegrenzungslinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 1 PBG² oder als Pflichtbaulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 3 PBG festgelegt.</p> <p>3 Baubegrenzungslinien und Pflichtbaulinien können festgelegt werden für Bauten und Bauteile:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. unter dem massgebenden Terrain; 2. über dem massgebenden Terrain, wobei die Baulinien nur bis zu einer Höhe von [x m] über das massgebende Terrain gelten; 3. über dem massgebenden Terrain, wobei die Baulinien erst ab einer Höhe von [x m] über dem massgebenden Terrain gelten. <p>4 Zusätzlich sind Baulinien zu beachten, die gestützt auf Sondernutzungspläne festgelegt wurden oder gemäss Spezialgesetzgebung bestehen.</p>		
<p>C. Bauzonen</p>	<p>C. Bauzonen</p>		
<p>Art. 12 Wohnzonen (W) 1. Grundmasse</p>	<p>Art. 12 Wohnzonen (W) 1. Grundmasse</p>		
<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p>	<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p>	<p>Art. 7 BZR Grundmasse 1 Es gelten folgende Grundmasse:</p>	<p>Empfehlung: Eine Differenz von 0,1 bzw. 0,15 zwischen der maximalen und minimalen Überbauungsziffer ist eher hoch und insbesondere in den Wohnzonen nicht begründet. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sind diese nochmals zu überprüfen. Begründungswert ist, dass für die Zonen für Mehrfamilien-</p>

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grüflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Überbauungsziffer	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gesamthöhe in m	Grüflächenziffer	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grüflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Zone	Mehrfachnutzung gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ab einer Gebäudelänge von Meter	Vollgeschosszahl	AZ max. Wohnen	AZ-Bonus für kundennahes Gewerbe	Wohnanteil	Gebäuelänge in m	Gebäudehöhe in m	Frühöhe in m	Dachgeschosshöhe in m	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenverordnung LSV
W6. 5a	0.20	100	0.10 (50)	100	0.50	6.5		II					...					20	W1		1	0.25		25	5.0			II / III	
W6. 5b	0.30	100	0.20 (67)	100	0.50	6.5		II										20	W1a		2	0.40		35	5.0			II / III	
W6. 5	0.30	100	0.20 (67)	100	0.40	8.5		II										20	W4		4	0.60		40	5.0			II / III	
W10 a	0.30	100	0.20 (67)	100	0.40	10	9	II										25	W7		4	0.70 0.10		40	5.0			III	
W10 b	0.30	100	0.20 (67)	100	0.40	10	9	II										25	WG1	4	0.60 0.40	max	GR 10	10				III	
W13	0.35	100	0.20 (57)	100	0.40	13	11	II										30	WG2	4	0.60 0.10		40	5.0				III	
W16	0.40	100	0.30 (75)	100	0.30	16	14	II										35	SFP	-	-		16					IV	
																				I	-	-	GR	GR	-				IV
																				IA	BB	-	BBP	BBP					IV
																				ÖZ	-	GR	GR	GR	GR	GR			II / III / IV
																				ZSF	-	GR	GR	GR	GR	GR			III
																				GRZ	-	-	-	GR	GR	GR			III
																				LW	-	-	-	-	-	-			III
																				ÜG	-	-	-	-	-	-			III

		SP 4 (3) west GR Art. 15 Abs. 4 SP 3 (2) ost GR Art. 15 Abs. 4	III III
<p>Art. 13 2. Dachgestaltung</p> <p>1 In den Wohnzonen W6.5b, W8.5 und W10b sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit horizontalem First und mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet. Der Dachvorsprung beträgt allseitig mindestens 80 cm und die Dächer sind in einem unauffälligen Material einzudecken.</p> <p>2 In den Wohnzonen W6.5a, W10a, W13 und W16 sind für Hauptbauten Sattel-, Walml-, Flach- und Pultdächer gestattet.</p> <p>3 In der Wohnzone W16 kommt Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>	<p>Art. 14 3. Dachgestaltung</p> <p>1 In den Wohnzonen W[...] sind nur Firstdächer mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens [...]° und höchstens [...]° gestattet.</p> <p>2 In den Wohnzonen W[...] kommt Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>	<p>Art. 49 BZR Seeufer</p> <p>1 Für den Uferbereich sind im Rahmen von Bauvorhaben die Zielsetzungen des kantonalen Seeuferkonzeptes zu berücksichtigen.</p> <p>2 Bei unüberbauten Bauzonen ist im Rahmen von Gestaltungsplänen die öffentliche Zugänglichkeit zum See zu sichern.</p>	<p>Empfehlung: Abs. 1: Der letzte Teilsatz bzgl. Dachmaterialisierung ist in einem separaten Satz zu fassen oder – wie in Art. 19 BZR – als separater Absatz: "Die Dächer sind in einem unauffälligen Material einzudecken."</p> <p>Empfehlung: Es ist zu prüfen, ob der Zweck der Vorschrift zur Materialisierung des Daches nicht bereits im allgemeinen Art. 10 zur Materialisierung und Farbe enthalten ist. Wenn dem so ist, kann der Teilsatz gelöscht werden, andernfalls ist er bzgl. Material und Farbe zu präzisieren oder "unauffällig" durch "zurückhaltend bezüglich ortsbaulicher und landschaftlicher Wirkung" zu ersetzen.</p> <p>Empfehlung: Abs. 2: Es braucht eine Präzisierung mit einem "nur": "[...] für Hauptbauten nur Sattel-, Walml-, Flach- und Pultdächer gestattet."</p>
<p>Art. 22 BZR Sondernutzungszone Kirchenbereich (SK, überlagert)</p> <p>1 Im Bereich der Sonderbauvorschriften sind nur Giebeldächer zugelassen.</p> <p>2 Im engeren Schutzbereich (grober Punktraster, Freihaltezone) um die Kirche sind keine Neubauten zugelassen. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und gegebenenfalls im Rah-</p>	<p>Art. 46 BZR Dachgestaltung¹</p> <p>Die Dachneigungen und die Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung erzielt wird. Die Höhe des Dachgeschosses darf in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Gewerbezone 2 max. 5.0 m betragen.</p>	<p>Art. 22 BZR Sondernutzungszone Kirchenbereich (SK, überlagert)</p> <p>1 Im Bereich der Sonderbauvorschriften sind nur Giebeldächer zugelassen.</p> <p>2 Im engeren Schutzbereich (grober Punktraster, Freihaltezone) um die Kirche sind keine Neubauten zugelassen. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und gegebenenfalls im Rah-</p>	<p>Empfehlung: Abs. 1: Der letzte Teilsatz bzgl. Dachmaterialisierung ist in einem separaten Satz zu fassen oder – wie in Art. 19 BZR – als separater Absatz: "Die Dächer sind in einem unauffälligen Material einzudecken."</p> <p>Empfehlung: Es ist zu prüfen, ob der Zweck der Vorschrift zur Materialisierung des Daches nicht bereits im allgemeinen Art. 10 zur Materialisierung und Farbe enthalten ist. Wenn dem so ist, kann der Teilsatz gelöscht werden, andernfalls ist er bzgl. Material und Farbe zu präzisieren oder "unauffällig" durch "zurückhaltend bezüglich ortsbaulicher und landschaftlicher Wirkung" zu ersetzen.</p> <p>Empfehlung: Abs. 2: Es braucht eine Präzisierung mit einem "nur": "[...] für Hauptbauten nur Sattel-, Walml-, Flach- und Pultdächer gestattet."</p>

<p>Art. 14 3. Umgebungsgestaltung</p> <p>1 In den Wohnzonen sind in den Grundstücken ab einer Fläche von 550 m² und je Hauptbaute mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.</p> <p>2 In den Wohnzonen W6.5a, W6.5b, W8.5, W10a und W10b sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² nur bis 1.00 m unter das massgebende Terrain zulässig.</p> <p>3 In den Wohnzonen W13 und W16 sind keine Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² unter das massgebende Terrain zulässig.</p> <p>4 Mit Ausnahme von Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse sowie leicht und sicher zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Mofas und dergleichen zu erstellen. Die Anzahl Abstellplätze orientiert sich</p>	<p>Art. 15 4. Umgebungsgestaltung</p> <p>1 In den Wohnzonen W[...] ist je Grundstück und Hochbaute mindestens ein räumlich wirksamer Baum zu pflanzen.</p> <p>2 In den Wohnzonen W[...] dürfen die Böschungen nur im Leberndverbau oder durch höchstens 1.50 m hohe Stützmauern gesichert werden.</p> <p>3 In den Wohnzonen W[...] sind Stützmauern von mehr als [...]m Höhe nur zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie sind in Naturstein oder ähnlich wirkenden Materialien auszuführen beziehungsweise zu verkleiden. Ab [...]m sind die Mauern mit mindestens [...]m Rücksprung abgestuft auszuführen und die entstehenden Flächen sind zu bepflanzen.</p> <p>4 In den Wohnzonen W[...] sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² nur bis</p>	<p>men ihrer Zweckbestimmung unter Berücksichtigung des angestrebten Schutzzieles erweitert werden.</p> <p>[...]</p> <p>4 Im weiteren Schutzbereich (feiner Punktstrahler, Baubeschränkung) sind Neubauten im Rahmen der Zonenvorschriften zugelassen, wobei zusätzlich im Gebiet mit dunklem Raster eine Firsthöhe von 8.5 m und im Gebiet mit hellem Raster eine Firsthöhe von 6.5 m einzuhalten sind. Der Zielsetzung des Umgebungsschutzes der Kirche ist durch die Stellung der Bauten, Firstrichtung, Materialwahl, Höhenlage usw. Rechnung zu tragen.</p> <p>[...]</p>	<p>Hinweis: Abs. 1: Formulierungsvorschlag: "In sämtlichen Wohnzonen ist ab einer Grundstückfläche von 550m² je Hauptbaute mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen."</p> <p>Empfehlung: Abs. 4: In Bezug auf die Anzahl Abstellplätze ist es sinnvoller – wenn schon eine Regelung getroffen wird – diese verbindlicher zu gestalten. Eine blosse "Orientierung" an einer Vollzugshilfe schafft dies nicht. Folgender Formulierungsvorschlag, da auch die Vollzugshilfe nur "Richtwerte" enthält: "Die Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7 des Bundesamts für Strassen ASTRA gilt als Richtlinie für die Anzahl Abstellplätze." Anstelle der Nennung der Vollzugshilfe ist auch der Verweis auf die VSS Normen zulässig.</p> <p>Hinweis: Abs. 5: "Ab vier Wohneinheiten..." Zudem schlagen wir eine geschlechterneutrale Formulierung vor: "Bewohnerinnen und Bewohner" vor. Nutzerinnen und Nutzer kann auch</p>
	<p>Art. 52 BZR</p> <p>Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen.</p> <p>Art. 53 BZR</p> <p>Spielplätze</p> <p>Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinn des Baugesetzes, so hat der Bauherr pro nicht erstellten m² eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 150.- zu entrichten, welche mit dem Luzerner Baukostenindex, Basis 1990, indiziert ist.</p>		

<p>nach der Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7 vom Bundesamt für Strassen ASTRA.</p> <p>5 Ab 4 Wohneinheiten müssen mindestens 10% der nicht überbauten und nicht der Parkierung dienende anrechenbare Grundstücksfläche allen Bewohnern/Nutzern frei zugänglich sein. Diese Freifläche ist möglichst zentral und zusammenhängend anzuordnen.</p>	<p>[...]m unter das massgebende Terrain zulässig.</p> <p>5 Mit Ausnahme von Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse sowie leicht und sicher zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Motoras und dergleichen zu erstellen.</p> <p>6 In den Wohnzonen W[...] sind Spiel- und Ruheplätze zu erstellen und dauerhaft sicher zu stellen.</p>	<p>Art. 49 BZR Seeufer</p> <p>1 Für den Uferbereich sind im Rahmen von Bauvorhaben die Zielsetzungen des kantonalen Seeuferkonzeptes zu berücksichtigen.</p> <p>2 Bei unüberbauten Bauzonen ist im Rahmen von Gestaltungsplänen die öffentliche Zugänglichkeit zum See zu sichern.</p>	<p>weggelassen werden, da andernfalls der Eindruck entstehen könnte, dass es sich um öffentliche Flächen handelt.</p> <p>Empfehlung: Abs. 5: Begrüssenswert ist, dass möglichst zentral und zusammenhängende Freiflächen zu schaffen sind. Welche weiteren Qualitäten sollen diese Flächen aufweisen? Wie sollen sie gestaltet sein? Zweckmässigerweise wird dies im BZR auch geregelt. Ebenfalls ist der Prozentsatz zu überprüfen, der mit 10 % sehr tief angesetzt ist.</p> <p>Hinweis: Unklar ist, was der Parkierungsfläche zugeordnet wird bzw. welche Flächen nicht der Parkierung dienen: Wozu zählen z.B. Veloabstellplätze? Mit anderen Worten: Für die Berechnung der 10 % der Freifläche müssten komplizierte Überlegungen angestellt werden, die mit vielen Unklarheiten verbunden sind. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in Ziff. 8.1 der IVHB geregelt.</p>
<p>Art. 15 4. Materialisierung und Farbe</p> <p>In den Wohnzonen dürfen keine reflektierenden und in der Fernwirkung grell wahrnehmbaren Materialien und Farben verwendet werden.</p>	<p>Art. 16 5. Materialisierung und Farbe</p> <p>In den Wohnzonen mit Hanglagen W[...] ist einer zurückhaltenden landschaftlichen Fernwirkung Rechnung zu tragen.</p>	<p>Art. 49 BZR Seeufer</p> <p>1 Für den Uferbereich sind im Rahmen von Bauvorhaben die Zielsetzungen des kantonalen Seeuferkonzeptes zu berücksichtigen.</p> <p>2 Bei unüberbauten Bauzonen ist im Rahmen von Gestaltungsplänen die öffentliche Zugänglichkeit zum See zu sichern.</p>	<p>Empfehlung: Das Wort "grell" ist zu ersetzen. Die Formulierung ist der Formulierung des Muster-BZR anzugleichen (zurückhaltende landschaftliche Fernwirkung).</p>
<p>Art. 16 Kernzone (K) 1. Grundmasse</p>	<p>Art. 17 Kernzone (K) 1. Grundmasse</p>		

Es gelten folgende Grundmasse:							Es gelten folgende Grundmasse:								
Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %
K12	0.35	100	0.25 (71)	100	0.30	40	100	K13							
K14 a	0.40	100	0.25 (63)	100	0.30	40	100	K16							
K14 b	0.40	100	0.25 (63)	100	0.30	20	100	KA							

Zone	Vollgeschosszahl	AZ max. Wohnen	AZ-Bonus für kundennahes Gewerbe	Wohnanteil	Gebäuelänge in m	Gebäudehöhe in m	Firsthöhe in m	Dachgeschosshöhe in m ¹	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV
W1	1	0.25		25	5.0				II / III
W2	2	0.40		35	5.0				II / III
W3	3	0.55		40	5.0				II / III
W4	4	0.60		40	5.0				II / III
D	4	0.70	0.10	40	5.0				III
WG1	4	0.60	0.40	max 10	10				III
				50%					
WG2	4	0.60	0.10	40	5.0				III
SFP	-	-		16					IV
I	-	-		GR	GR				IV
IA	BB	-		BBP	BBP				IV
	p2								
ÖZ	-	GR		GR	GR	GR	GR		II / III / IV
ZSF	-	GR		GR	GR	GR	GR		III
GRZ	-	-		GR	GR	GR	GR		III
LW	-	-		-	-	-	-		III
ÜG	-	-		-	-	-	-		III

		SP 4 (3) west GR Art. 15 Abs. 4	III
<p>Art. 17 2. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</p> <p>In den Kernzonen K14a und K14b sind in den zur Ennetbürger- und Beckenniederstrasse orientierten Erdgeschoss in der Regel Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum sowie Gemeinschaftsräume vorzusehen.</p>	<p>Art. 18 2. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</p> <p>...</p>	<p>GR Art. 15 Abs. 4</p>	<p>III</p>
<p>Art. 18 3. feste Grenzabstände</p> <p>In den Kernzone K14a und K14b wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von 3.00 m.</p>	<p>Art. 19 3. feste Grenzabstände</p> <p>In den Kernzonen K[...] wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von [...]m.</p>	<p>GR Art. 15 Abs. 4</p>	<p>III</p>
<p>Art. 18 3. feste Grenzabstände</p> <p>In den Kernzone K14a und K14b wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von 3.00 m.</p>	<p>Art. 19 3. feste Grenzabstände</p> <p>In den Kernzonen K[...] wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von [...]m.</p>	<p>GR Art. 15 Abs. 4</p>	<p>III</p>

Empfehlung: Nicht klar ist, wie die Regelung "mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum" sowie das Vorsehen von Gemeinschaftsräume zu verstehen ist. Auch die Be-richterstattung gibt diesbezüglich keine Aus-kunft. Diese ist zumindest zu ergänzen.

Empfehlung: Formulierungen mit "in der Regel" sind zu vermeiden, da sie auch Ausnahmen suggerieren. Diese werden aber nicht definiert.

Vorbehalt: Begrüssenswert ist die Regelung, dass die Erdgeschosse teilweise publikumsorientiert genutzt werden sollen, jedoch ist die Be-stimmung in Bezug auf Art. 16 anzupassen, da in den beiden Kernzonen 100 % Wohnen zuge-lassen ist. Der Widerspruch ist zu bereinigen.

Hinweis: Es ist eine Bereinigung zwischen Titel und Bestimmung erforderlich: Die Bestimmung nennt nur Gewerbe- und Dienstleistungsbe-triebe, während der Titel Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nennt.

Vorbehalt: Der Zweck der Kernzone lässt einen festen Grenzabstand nicht zu. Der Artikel ist zu löschen; siehe Berichterstattung Punkt "2.1.3 im Bericht, Kernzone (Art. 16-22)".

Allgemeiner Hinweis zu festen Grenzabständen: Wird ein solcher Grenzabstand festgelegt, ist in der Bestimmung zu definieren, ob er nur innerhalb oder auch gegenüber den umliegenden Zonen gilt. Zu beachten ist, dass durch die

<p>Art. 19 4. Dachgestaltung</p> <p>1 In den Kernzonen sind für Hauptbauten Sattel-, Walim- und Kreuzdächer mit horizontalem First und mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet. Der Dachvorsprung beträgt allseitig mindestens 80 cm.</p> <p>2 In den Kernzonen sind die Dächer in einem unauffälligen Material einzudecken.</p>	<p>Art. 20 4. Dachgestaltung</p> <p>1 In den Kernzonen K[...] sind für Hochbauten nur Firstdächer mit beidseitig gleichgeneigten Dachflächen von wenigstens [...]° und höchstens [...]° gestattet.</p> <p>2 In den Kernzonen K[...] sind die Dächer in einem dunklen, unauffälligen Material einzudecken.</p> <p>3 In den Kernzonen K[...] hat der Dachvorsprung giebelseitig mindestens [...]cm und traufseitig mindestens [...]cm zu betragen.</p> <p>4 In den Kernzonen K[...] sind Dacheinschnitte nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Dachausbau mittels Dachaufbauten darf in seiner gesamten Flucht nicht mehr als [...] Prozent der Gebäudelänge beanspruchen.</p> <p>5 In den Kernzonen K[...] kommt Art. 103 Abs. 1 PBG2 (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>	<p>Art. 19 BZR</p> <p>Ortsbildschutzzone Dorf (OS, überlagert)</p> <p>[...]</p> <p>4 Bei Um- und Anbauten sind bestehende störende Elemente, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht vereinbar sind, zu korrigieren, soweit dadurch keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen.</p> <p>[...]</p> <p>6 Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Gestaltung, Material und Farbton dem historischen Ausdruck des Ortsbildes anzupassen. Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wo das Ortsbild dadurch nicht nachteilig geprägt wird.</p> <p>[...]</p>	<p>Festlegung des Grenzabstandes gegenüber den umliegenden Zonen der Zweck dieser Zonen nicht beeinträchtigt werden darf (insbesondere hinsichtlich Gebäudeabstand).</p> <p>Empfehlung: Abs. 1: Es braucht eine Präzisierung mit einem "nur": "[...] für Hauptbauten nur Sattel-, Walim- und Kreuzdächer [...]"</p> <p>Empfehlung: Abs. 2: Es ist zu prüfen, ob der Zweck der Vorschrift zur Materialisierung des Daches nicht bereits im allgemeinen Art. 10 zur Materialisierung und Farbe enthalten ist. Wenn dem so ist, kann der Teilsatz gelöscht werden, andernfalls ist er bzgl. Material und Farbe zu präzisieren oder "unauffällig" durch "zurückhaltend bezüglich ortsbaulicher und landschaftlicher Wirkung" zu ersetzen.</p>
<p>Art. 20 5. Umgebungsgestaltung</p> <p>In den Kernzonen sind keine Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² unter das massgebende Terrain zulässig.</p>	<p>Art. 21 5. Umgebungsgestaltung</p> <p>1...</p> <p>2 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind nur bis [...]m unter das massgebende Terrain zulässig.</p>	<p>Art. 19 BZR</p> <p>Ortsbildschutzzone Dorf (OS, überlagert)</p> <p>[...]</p> <p>5 Höfe, Gärten, Gassen und Durchgänge sind in ihrer räumlichen und funktionalen Eigenart zu erhalten und zu fördern, soweit dies vom Ortsbild her erforderlich ist.</p> <p>[...]</p>	

<p>Art. 21 6. Materialisierung und Farbe</p> <p>1 In den Kernzonen dürfen keine reflektierenden und in der Fernwirkung grell wahrnehmbaren Materialien und Farben verwendet werden.</p> <p>2 In den Kernzonen ist der Sockel in der Fassadengestaltung deutlich ablesbar zu gestalten.</p>	<p>Art. 22 6. Materialisierung und Farbe</p> <p>...</p>	<p>Art. 19 BZR</p> <p>Ortsbildschutzzone Dorf (OS, überlagert)</p> <p>[...]</p> <p>7 Fassaden und Fenster sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Proportionen, Gliederung, Material und Farbgebung dem Charakter des historischen Ortsbildes angepasst sind.</p> <p>[...]</p>	<p>Empfehlung: Das Wort "grell" ist zu ersetzen. Die Formulierung ist der Formulierung des Mutter-BZR anzugleichen (zurückhaltende landschaftliche Fernwirkung).</p>
<p>Art. 22 7. Reklame</p> <p>Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in den Kernzonen nicht erlaubt.</p>	<p>Art. 23 7. Reklame</p> <p>Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in der Kernzone [...] und entlang der Strassen nicht erlaubt.</p>	<p>Art. 55 BZR</p> <p>Reklame</p> <p>1 Reklamen sind so zu gestalten, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Bestimmungen der kantonalen Reklameverordnung sind für Reklamen massgebend.</p> <p>2 Entlang der Ennetbürger- und Beckenriederstrasse (im Bereich "Schutz des Strassenbildes", Art. 45 Abs.3) sind Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen grundsätzlich nicht erlaubt.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann Ausnahmen erteilen, falls diese sich ins Orts- und Landschaftsbild eingliedern und mittels Konzept konkret erläutert werden.</p> <p>4 Eigenwerbung ist im Rahmen der Reklameverordnung zulässig.</p>	
<p>Art. 23 Wohn- und Gewerbezone (WG)</p> <p>1. Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p>	<p>Art. 29 Wohn- und Gewerbezone (WG)</p> <p>1. Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p>		<p>Empfehlung: Im Sinne der hausstädtischen Bodennutzung wird die Festlegung einer minimalen Gesamthöhe bei den einzelnen Wohn- und Gewerbezone empfohlen.</p>

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchster Anteil an Hauptbauten in %	Höchster Anteil an Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Min. Gebäudelänge in m	Min. Überbauungsziffer (ES) gemäss Lärm- und Schallschutzverordnung LSV	Min. Überbauungsziffer (ES) gemäss Lärm- und Schallschutzverordnung LSV	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Höchster Anteil an Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Zone	Menge/Ausweisung gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ab einer Gebäudehöhe/Gründbreite von Metern	Min. Überbauungsziffer (ES) gemäss Lärm- und Schallschutzverordnung LSV	AZ-Bonus für kundennahes Gewerbe	Wohnanteil	Gebäudelänge in m	Gebäudehöhe in m	Frsthöhe in m	Dachgeschosshöhe in m ¹	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV		
WG1 0	0.80	75	0.60 (75)	80	20	30	10	WG14			II										WG1	1	0.25	25		25		5.0	5.0	II/III		
WG1 4	0.35	10	0.20 (57)	10	40	10	14	WG16	30		II										WG3	3	0.35	40		40		5.0	5.0	II/III		
WG1 6	0.40	10	0.25 (63)	10	40	10	16		35		II										WG4	4	0.60	40		40		5.0	5.0	II/III		
																					D	4	0.70	40		40		5.0	5.0	III		
																					WG1	4	0.60	max	GR	10	10			III		
																						WG2	4	0.60	0.10	40		40		5.0	5.0	III
																						SFP	-	-			16			IV		
																						I	-	-	GR	GR	-			IV		
																						IA	BB	-	BBP	BBP				IV		
																						ÖZ	-	GR	GR	GR	GR				II/III/IV	
																						ZSF	-	GR	GR	GR	GR				IV	
																						GRZ	-	-	GR	GR	GR				III	
																						LW	-	-	-	-					III	
																						ÜG	-	-	-	-					III	

		SP 4 (3) west GR Art. 15 Abs. 4	III
		SP 3 (2) ost GR Art. 15 Abs. 4	III
<p>Art. 24 2. Dachgestaltung</p> <p>1 In der Wohn- und Gewerbezone WG16 sind für Hauptbauten Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer gestattet.</p> <p>2 In der Wohn- und Gewerbezone WG16 kommt Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>	<p>Art. 32 4. Dachgestaltung</p> <p>1 ...</p> <p>2 In den Wohn- und Gewerbezone WG[...] kommt Art. 103 Abs. 1 PBG² (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.</p>		<p>Empfehlung: Abs. 1: Es braucht eine Präzisierung mit einem "nur": "[...] für Hauptbauten <i>nur</i> Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer [...]"</p>
<p>Art. 25 3. Umgebungsgestaltung</p> <p>1 In der Wohn- und Gewerbezone WG14 und WG16 sind ungedeckte Parkplätze versickerungsfähig zu gestalten. Pro vier ungedeckte Parkplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.</p> <p>2 In den Wohn- und Gewerbezone WG14 und WG16 sind keine Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² unter das massgebende Terrain zulässig.</p>	<p>Art. 33 5. Umgebungsgestaltung</p> <p>1 ...</p> <p>2 Ungedekte Parkplätze, zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen.</p> <p>3 Sofern im Weiteren keine andere Bepflanzung erfolgt, sind bei Bauten und Anlagen vertikale Begrünungsmassnahmen vorzusehen.</p> <p>4 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind nur bis [...] unter das massgebende Terrain zulässig.</p>		<p>Hinweis: Abs. 1: Korrektur: "In den Wohn- und Gewerbezone..."</p>
<p>Art. 26 Industrie (I) - und Gewerbezone (G)</p> <p>1. Grundmasse</p>	<p>Art. 35 Industrie (I) - und Gewerbezone (G)</p> <p>1. Grundmasse</p>		<p>Empfehlung: Der Titel ist anzupassen, andernfalls der Eindruck entstehen könnte, es handle sich um eine gemischte Zone. Eine solche besteht aber gemäss PBG gar nicht. Zudem ist eine Anpassung der Reihenfolge erforderlich.</p> <p>"Gewerbezone (G) und Industriezone (I)"</p>

Es gelten folgende Grundmasse:		Vorbehalt: Es ist für die Industriezone I24 eine separate Vorschrift zu formulieren, welche die Bebauungspflicht festhält. Sie hat auch den Verzicht auf die Festlegung kommunaler Bauvorschriften festzuhalten bzw. den Verweis, dass diese im Bebauungsplan geregelt werden.															
Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Zone	Mehrfachnutzung gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG oder Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	AZ max. Wohnen	AZ-Bonus für kundennahes Gewerbe	Wohnanteil	Gebäudelänge in m	Gebäudehöhe in m	Firsthöhe in m	Dachgeschosshöhe in m
G12	0.50	100	0.30 (60)	10		17	20		G1	W1	0.25		25	5.0			
G24	0.50	100	0.30 (60)	10		17	20		G2	W2	0.40		35	5.0			
I18	0.55	100	0.10 (18)	10		20			I17	W3	0.55		40	5.0			
I24*									I20	W4			40	5.0			
									D	D	0.70 0.10		40	5.0			
									WG1	WG1	0.60 0.40	max	GR 10	10			
												50%					
									WG2	WG2	0.60 0.10		40	5.0			
									SFP	SFP	-		16				
									I	I	-		GR	GR	-		
									IA	IA	BB		BBP	BBP			
									P2								
									ÖZ	ÖZ	GR		GR	GR	GR		
									ZSF	ZSF	GR		GR	GR	GR		
									GRZ	GRZ	-		GR	GR	GR		

*Für die Industriezone I24 gilt eine Bebauungspflicht. Die Grundmasse und die Bauvorschriften werden im Bebauungsplan festgelegt.

Hinweis zur Teilrevision Flugplatz 2021: Siehe Punkt 4.1.1 "Einleitung (1 im Bericht), 1.1.2 Laufende Teilrevision"

		<p>LW - - - - - III</p> <p>ÜG - - - - - III</p> <p>SP 4 (3) west GR Art. 15 Abs. 4 III</p> <p>SP 3 (2) ost GR Art. 15 Abs. 4 III</p> <p>Teilrevision Flugplatz 2021</p> <p>Art. 13a Industriezone A (IA)</p> <p>1 Die Industriezone A ist für industrielle und gewerbliche Anlagen und Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind.</p> <p>2 Bürobauten sind zulässig, soweit sie für den Industriebetrieb erforderlich sind. Im Rahmen des Bebauungsplanes können, falls es die ÖV-Güteklasse zulässt, auch reine Bürobauten erstellt werden.</p> <p>3 Baubewilligungen in der Industriezone A können nur gestützt auf einen genehmigten Bebauungsplan erteilt werden, in welchem auch die Grundmasse festzusetzen sind.</p> <p>4 Im Rahmen der Baugesuche ist aufzuzeigen, dass die notwendige ÖV-Güteklasse erfüllt ist.</p>	
<p>Art. 27 2. Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen.</p> <p>2 In den Gewerbe- und Industriezone G12, G24 und I18 sind ungedeckte Parkplätze versickerungsfähig zu gestalten. Pro vier ungedeckte Parkplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.</p>	<p>Art. 38 4. Umgebungsgestaltung</p> <p>1 ...</p> <p>2 Ungedeckte Parkplätze, zur Strasse sowie gerichteten Wohn- und Landwirtschaftszonen gerichtete Bereiche sind zu begrünen.</p> <p>3 Sofern im Weiteren keine andere Bepflanzung erfolgt, sind bei Bauten und Anlagen vertikale Begrünungsmassnahmen vorzusehen.</p>		<p>Empfehlung: Haben die Abs. 1 und 3-5 für sämtliche Industriezonen und Gewerbebezonen Gültigkeit, während Abs. 2 nur für die G12, G 24 und I 18 Geltung hat? Formulierungsvorschlag für die folgenden zwei Bestimmungen:</p> <p>"Art. 27 2. Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Zur Strasse hin gerichtete Bereiche und Siedlungsgrenzen sind zu begrünen.</p> <p>["Bereiche" ist allerdings unpräzise bzw. nicht bestimmbar. Was heisst "begrünen"?)</p>

<p>3 Sofern im Weiteren keine andere Bepflanzung erfolgt, sind bei Bauten und Anlagen vertikale Begrünungsmassnahmen vorzusehen.</p> <p>4 In den Gewerbe- und Industriezone G12, G24, I18 und I24 sind in der Nähe des Gebäudeeinganges genügend grosse sowie leicht und sicher zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und dergleichen zu erstellen. Die Anzahl Abstellplätze orientiert sich nach der Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7 vom Bundesamt für Strassen ASTRA.</p> <p>5 In den Gewerbe- und Industriezonen sind keine Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² unter das massegebende Terrain zulässig.</p>	<p>4 Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² sind nur bis [...] unter das massegebende Terrain zulässig.</p>	<p>2 Sofern keine andere Bepflanzung umsetzbar ist, sind bei Bauten und Anlagen vertikale Begrünungsmassnahmen vorzusehen.</p> <p>["Erfolgt" lässt die Wahl, jedoch ist einer Bepflanzung am Boden einer vertikalen Bepflanzung der Vorrang zu geben.]</p> <p>3 In der Nähe des Gebäudeeinganges sind genügend grosse sowie leicht und sicher zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und dergleichen zu erstellen. Die Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7 des Bundesamts für Strassen ASTRA gilt als Richtlinie für die Anzahl Abstellplätze.</p> <p>[In Bezug auf die Anzahl Abstellplätze ist es sinnvoller – wenn schon eine Regelung getroffen wird – diese verbindlicher zu gestalten. Eine bloss "Orientierung" an einer Vollzugshilfe schafft dies nicht. Anstelle der Nennung der Vollzugshilfe ist auch der Verweis auf die VSS Normen zulässig.]</p> <p>4 Es sind keine Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG² unter das massegebende Terrain zulässig.</p> <p>Art. xx 3. Umgebungsgestaltung G12, G24 und I18: Abs. 2 der derzeitigen Bestimmung, aber leicht angepasst (vgl. die Bemerkungen zur Titelgestaltung bei Art. 26). Für eine bessere Trennung der beiden Zonen folgender Formulierungsvorschlag: "In den Gewerbezone G12 und G 24 und in der Industriezone I18 sind [...]". Zudem ist das Verhältnis zu Art. 27 BZR mit dem Begriff "zusätzlich" zu präzisieren."</p>
--	---	--

<p>Art. 28 3. Materialisierung und Farbe In den Gewerbe- und Industriezonen dürfen keine reflektierende und der Fernwirkung grell wahrnehmbaren Materialien und Farben verwendet werden.</p>	<p>Art. 39 5. Materialisierung und Farbe ...</p>	<p>Hinweis: Vorschlag: "In den Gewerbe- und Industriezonen [...]" Empfehlung: Das Wort "grell" ist zu ersetzen. Die Formulierung ist der Formulierung des Muster-BZR anzugleichen (zurückhaltende landschaftliche Fernwirkung).</p>																																																																																																															
<p>Art. 29 Zone für öffentliche Zwecke (Ö) 1. zulässige Nutzung Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 1 aufgeführt.</p>	<p>Art. 47 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) 1. zulässige Nutzung Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 1 aufgeführt.</p>																																																																																																																
<p>Art. 30 2. Grundmasse</p>	<p>Art. 48 2. Grundmasse</p>																																																																																																																
<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p>	<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p>	<p>Hinweis: Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhen in den einzelnen Zonen für öffentliche Zwecke schafft Rechtssicherheit in Bezug auf den zonenmässigen Grenzabstand. Vorliegend wurde bei den Ö die Gesamthöhe festgelegt, wo dies auch zweckmässig ist. Allenfalls ist noch bei der Öa die Gesamthöhe festzulegen. Vorbehalt: In Abstimmung mit den beiden Gemeinden Stans und Oberdorf ist auf eine Bauungsplanpflicht zu verzichten.</p>																																																																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Max. Überbauungsziffer</th> <th>Höchster Anteil an Hauptbauten in %</th> <th>Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)</th> <th>Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %</th> <th>Grünflächenziffer</th> <th>Max. Gesamthöhe in m</th> <th>Min. Gesamthöhe in m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Öa*</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Öb</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Öc</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>6</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Öd</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Öe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Öf</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>14</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchster Anteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Öa*								Öb								Öc					6			Öd								Öe								Öf						14		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Max. Überbauungsziffer</th> <th>Höchster Anteil an Hauptbauten in %</th> <th>Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)</th> <th>Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %</th> <th>Grünflächenziffer</th> <th>Max. Gesamthöhe in m</th> <th>Min. Gesamthöhe in m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÖA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÖB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÖC</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>6</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÖD</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÖE</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÖF</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>20</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchster Anteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	ÖA						16		ÖB						16		ÖC					6			ÖD						9		ÖE						3		ÖF						20	
Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchster Anteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m																																																																																																										
Öa*																																																																																																																	
Öb																																																																																																																	
Öc					6																																																																																																												
Öd																																																																																																																	
Öe																																																																																																																	
Öf						14																																																																																																											
Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchster Anteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchster Anteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m																																																																																																										
ÖA						16																																																																																																											
ÖB						16																																																																																																											
ÖC					6																																																																																																												
ÖD						9																																																																																																											
ÖE						3																																																																																																											
ÖF						20																																																																																																											

Ög			12			ÖG	II			50			II
Öh			19			ÖH	II			6			II
Öi						ÖI	II			20			II
Öj						ÖJ	II			30			IV
Ök						ÖK	IV			30			II
Öl			4.5			ÖL	II			16			II
Öm						ÖM	II			12			II
Ön						ÖN	II			6			II
Öo						ÖO	II			16			II

*Für die Zone für öffentliche Zwecke Öa gilt eine Bebauungsplanpflicht. Die Grundmasse und die Bebauungsvorschriften werden im Bebauungsplan festgelegt

Zone	Zulässige Nutzung
Öa	Kantonale Verwaltung und Dienste
Öb	Obgasskapelle
Öc	Anlagen der Wasserversorgung, Parkplätze
Öd	Kirchliche Bauten, Pfarreigebäude, Friedhof, Parkplätze
Öe	Parkplätze, Langsamverkehrsverbindungen, technische Anlagen

Anhang 2 BZR	
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE, ÖZ	
Nutzung der Zonen (Art. 14, 15 und 17)	
Stanserstrasse	Werkhof mit Ju Polizei- und Asylweise
Fadenbrücke/Flugplatz	Betriebsgebäude Flugplatz und Umgeb
Schürmatt	Anlagen Wasserversorgung
Ogass	Obgasskapelle
Kirche/Güterstrasse	Kath. Kirche, Frie Pfarreigebäude, Parkplätze
Lückerts matt/Breitli	Schulhäuser, Turnha Sport- Freizeitanlagen, Parkplätze
Beckenriederstrasse	Theater

Vorbehalt: Die zulässigen Nutzungen für die Öa sind zu offen formuliert. Sie sind wie folgt festzulegen:
"Kantonale Verwaltung, Blaulichtorganisationen, Justiz, Strafvollzug, Verkehrssicherheitszentrum, Strasseninspektorat mit Werkhof sowie öffentliche Parkierung"

Öf	Schul- und Sportanlagen, Freizeitanlagen, Parkplätze, Kapelle St. Sebastian	Gemeindehaus, Parkplätze	
Ög	Spielplatz, Kultur- und Freizeitanlagen, Infrastruktur der Kultur- und Freizeitanlage	Freizeit und Spielanlage Freizeitanlage, Kulturraum, Einstellplätze, Parkplätze, Schiffsstation, Bauten und Anlagen für saisonale Nutzungen (Anlagen mobil), Seebeizli (60 m ²)	
Öh	Alters- und Pflegeheim		
Öi	Kirchliche Bauten, Parkplätze	Freizeitanlage, Bauten und Anlagen für saisonale Nutzungen (Anlagen mobil)	
Öj	Anlagen der Abwasserentsorgung, Grünanlage, Parkplätze	Freizeitanlage, Pfarreigebäude, Parkplätze, Bauten und Anlagen für saisonale Nutzungen (Anlagen mobil), Seebeizli (60 m ²)	
Ök	Anlagen der Abwasserentsorgung, Parkplätze, Altstoffsammelstelle	Ref. Kirche, Parkplätze	
Öl	Freizeitanlagen, Bauten und Anlagen für saisonale Nutzungen (Anlagen mobil), Seebeizli (60 m ²), Parkplätze	Alterswohnheim Freizeitanlagen, Vereinshaus	
Öm	Freizeitanlagen, Bauten und Anlagen für saisonale Nutzungen (Anlagen mobil)	Abwasserreinigungsanlage, Altstoffsammelstelle	
Ön	Freizeitanlagen, Bauten und Anlagen für saisonale Nutzungen (Anlagen mobil), Parkplätze, Seewassernutzung	Freihaltfläche Abwasserpumpwerk, Trafostation	

<p>Öo</p>	<p>Anlagen der Abwasserentsorgung, Trafostation, Parkplätze</p>																																																																					
<p>Art. 31 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) 1. zulässige Nutzung</p> <p>Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 2 aufgeführt.</p>	<p>Art. 52 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) 1. zulässige Nutzung</p> <p>Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 2 aufgeführt.</p>																																																																					
<p>Art. 32 2. Grundmasse</p>	<p>Art. 53 2. Grundmasse</p>																																																																					
<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="646 1612 1268 2094"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Max. Überbauungsziffer</th> <th>Höchstanstell an Hauptbauten in %</th> <th>Minimale Überbauungsziffer (Mindestanstell an Hauptbauten in %)</th> <th>Höchstanstell an Haupt- und Nebenbauten in %</th> <th>Grünflächenziffer</th> <th>Max. Gesamthöhe in m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SfA</td> <td>0.30</td> <td>100</td> <td>0.25 (83)</td> <td>100</td> <td></td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>SfB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>SfC</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SfD</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanstell an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanstell an Hauptbauten in %)	Höchstanstell an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	SfA	0.30	100	0.25 (83)	100		11	SfB						11	SfC							SfD							<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="646 1131 1220 1601"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Max. Überbauungsziffer</th> <th>Höchstanstell an Hauptbauten in %</th> <th>Minimale Überbauungsziffer (Mindestanstell an Hauptbauten in %)</th> <th>Höchstanstell an Haupt- und Nebenbauten in %</th> <th>Grünflächenziffer</th> <th>Max. Gesamthöhe in m</th> <th>Min. Gesamthöhe in m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SfA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SfB</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SfC</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>6</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanstell an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanstell an Hauptbauten in %)	Höchstanstell an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	SfA						10		SfB						6		SfC						6		<p>Art. 14 BZR Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)</p> <p>1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für die Sport-, Freizeit-, Camping- und Hafenanlagen Seefeld und die dazugehörigen Infrastrukturanlagen. Mehrzweck- oder ähnliche Hallen sind lediglich im dazu bezeichneten Raum erlaubt.</p> <p>2 Die konkreten Nutzungen werden im Rahmen von Gestaltungsplänen, welche sich auf einen kommunalen Richtplan stützen, bestimmt. Die bestehende Wohnnutzung kann nötigenfalls im Bereich der landseitigen Hafenanlage im selben Umfang wieder aufgebaut werden.</p> <p>3 Hochbauten sind im Bereich des Seeufers, welcher im Zonenplan dargestellt ist, nicht zulässig.</p> <p>Anhang 2 BZR ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN, ZSF</p>	<p>Hinweis: Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhen in den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen schafft Rechtssicherheit in Bezug auf den zonengemässen Grenzabstand. Vorliegend ist die Festsetzung zweckmässig erfolgt, siehe nachfolgende Beurteilung zur SfB.</p>
Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanstell an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanstell an Hauptbauten in %)	Höchstanstell an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m																																																																
SfA	0.30	100	0.25 (83)	100		11																																																																
SfB						11																																																																
SfC																																																																						
SfD																																																																						
Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanstell an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanstell an Hauptbauten in %)	Höchstanstell an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m																																																															
SfA						10																																																																
SfB						6																																																																
SfC						6																																																																

				Seefeld ^{1, 2, 3}		Sportanlagen, Wassersport, Mehrzweckhallen oder ähnliche Hallen, Restauration, Parkplätze		Hafenanlage, Campingplatz, oder ähnliche	
		Aamättli		Kleinkaliberanlage		Sport- und Freizeitanlagen, Hafenanlage			
		Sport- und Freizeitanlagen, Hafenanlage		Sport- und Freizeitanlagen, Hafenanlage, Wassersport, Campingplatz, Mehrzweckhallen oder ähnlichen Hallen, Restauration		Sport- und Freizeitanlagen, Hafenanlage, Wassersport, Campingplatz, Mehrzweckhallen oder ähnlichen Hallen, Restauration		Vorbehalt: Die Nutzung "Sport- und Freizeitanlagen" lässt ein weites Spektrum von Anlagen zu. Sie sind bezogen auf die jeweilige Zone für Sport- und Freizeitanlagen zu präzisieren. Vorbehalt: Die zulässige Nutzung "Hafenanlage" ist hier zu streichen, da diese Nutzung bereits mit der überlagerten Sondernutzungszone Hafenanlage gewährt wird. Vorbehalt: Der BZR-Eintrag zur SFb und SFc sind zu löschen; siehe Begründung im Vorprüfungsbericht.	
Anhang 2 (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)		Sport- und Freizeitanlagen, Hafenanlage							
Zone	Ort	Zulässige Nutzung							
SFa	Aamättli	Kleinkaliberanlage							
SFb	Trachtenhaus	Vereinshaus, Parkplätze							
SFc	Allmend	Familiengärten mit Kleinbauten							
SFd	Seefeld	Sport- und Freizeitanlagen, Hafenanlage, Wassersport, Campingplatz, Mehrzweckhallen oder ähnlichen Hallen, Restauration, Parkplätze							
Art. 33 Grünzone (GR)		Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 3 aufgeführt.		Art. 57 Grünzone (GRZ)		Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 3 aufgeführt.			
Anhang 3 (Grünzonen)								Vorbehalt: Die Nutzung "Erholungs- und Freizeitanlagen" lässt ein weites Spektrum von Anlagen zu. Sie sind bezogen auf die jeweilige Grünzone zu präzisieren. Vorbehalt: Die zulässigen Nutzungen sind gemäss Vorprüfungsbericht anzupassen.	
Zone	Ort	Zulässige Nutzung		Anhang 2 BZR		GRÜNZONE, GRZ			
GRa	Neuseeland	Freihalteraun- und Freizeitanlagen, öffentliche Sportplätze, WC-A		Neuseeland		Freihaltung Seeufer, Erholung Freizeitanlage			
				Hobiel		Freihaltung Seeufer			
				Aawassereg		Freihaltung See- und Fluss Erholungs- und Freizeitanlage			

GRb	Hobiel	Böschung																																															
GRc	Kronenbad	Freihalteraum Seeufer, öffentlicher Seezugang	Freihalteraum Seeufer, öffentlicher Seezugang																																														
GRd	Aawasseregg	Freihalteraum See- und Flussufer, Erholungs- und Freizeitanlagen, öffentlicher Seezugang WC-Anlage, Bootsplätze	Freihalteraum See- und Flussufer, Erholungs- und Freizeitanlagen, öffentlicher Seezugang WC-Anlage, Bootsplätze																																														
GRe	Kirchenbereich	Freihalteraum Kirchenbereich	Freihalteraum Kirchenbereich																																														
GRf	Fadenbrücke Süd	Freihalteraum Flussufer	Freihalteraum Flussufer																																														
GRg	Fadenbrücke Nord, Flugplatz	Park-, Erholungs- und Freizeitanlagen, WC-Anlage	Park-, Erholungs- und Freizeitanlagen, WC-Anlage																																														
Art. 34 Sondernutzungszone (SN) 1. Grundmasse				Art. 58 Sondernutzungszone (SN) 1. Allgemeine Bestimmungen a) Grundmasse																																													
Es gelten, sofern die Sondernutzungszone nicht eine Grundnutzung überlagert, folgende Grundmasse:				Es gelten, sofern die Sondernutzungszone nicht eine Grundnutzung überlagert, folgende Grundmasse:				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Vollge-schosszahl</th> <th>AZ max. Wohnen</th> <th>AZ-Bonus für kundentnahes Gewerbe</th> <th>Wohnanteil</th> <th>Gebäudlänge in m</th> <th>Gebäudehöhe in m</th> <th>Firsthöhe in m</th> <th>Dachgeschosshöhe in m¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W1</td> <td>1</td> <td>0.25</td> <td></td> <td>25</td> <td>5.0</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>W2</td> <td>2</td> <td>0.40</td> <td></td> <td>35</td> <td>5.0</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>3</td> <td>0.55</td> <td></td> <td>40</td> <td>5.0</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Zone	Vollge-schosszahl	AZ max. Wohnen	AZ-Bonus für kundentnahes Gewerbe	Wohnanteil	Gebäudlänge in m	Gebäudehöhe in m	Firsthöhe in m	Dachgeschosshöhe in m ¹	W1	1	0.25		25	5.0				W2	2	0.40		35	5.0				W3	3	0.55		40	5.0			
Zone	Vollge-schosszahl	AZ max. Wohnen	AZ-Bonus für kundentnahes Gewerbe	Wohnanteil	Gebäudlänge in m	Gebäudehöhe in m	Firsthöhe in m	Dachgeschosshöhe in m ¹																																									
W1	1	0.25		25	5.0																																												
W2	2	0.40		35	5.0																																												
W3	3	0.55		40	5.0																																												

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Haupt- und Nebbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Lärmpflichtschwelle (LS) gemäss Lärmschutzverordnung LSV	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)	Höchstanteil an Haupt- und Nebbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	W4	0.60	40	-	5.0	II / III
SNa	0.50	100	0.10 (20)	100		24										4	0.10	40	-	5.0	III
SNb	0.50	70	0.25 (50)	84		16										4	0.40	max GR	10	10	III
<p>Art. 35 2. Sondernutzungszone SNa</p> <p>1 Die Sondernutzungszone SNa ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Erfüllung des Zwecks des Flugplatzes gemäss Sachplan Infrastruktur Luftfahrt dienen und örtlich und funktionell zu diesem gehören, sowie für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen, die nicht überwiegend dem Flugbetrieb dienen jedoch überwiegend im Zusammenhang mit dem Flugplatz stehen.</p> <p>2 Die Erschliessung der Sondernutzungszone richtet sich nach dem Verkehrsrichtplan und dem Bebauungsplan der Industriezone I24.</p>																					
<p>Art. 59</p> <p>b) feste Grenzabstände</p> <p>In den Sondernutzungszone SN[...] wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten feste Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG² von [...].m.</p>																					
<p>Art. 16a BZR</p> <p>Sondernutzungszone Flugplatz (SFP)</p> <p>1 Die Sondernutzungszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Erfüllung des Zwecks des Flugplatzes gemäss Sachplan Infrastruktur Luftfahrt dienen und örtlich und funktionell zu diesem gehören, sowie für gewerbliche und industrielle Bauten und Anlagen, die nicht überwiegend dem Flugbetrieb dienen jedoch überwiegend im Zusammenhang mit dem Flugplatz stehen.</p> <p>2 Für Bauten und Anlagen gilt das Plangenehmigungsverfahren gemäss dem Bundesgesetz über die Luftfahrt.</p>																					
<p>Teilrevision Flugplatz 2021</p> <p>Art. 15 Abs. 4</p> <p>GR Art. 15 Abs. 4</p>																					
<p>Empfehlung: Für eine bessere Verständlichkeit ist die Sondernutzungszone als "Sondernutzungszone Flugplatz" (o.ä.) zu bezeichnen.</p> <p>Hinweis: Siehe Punkt 4.1.1 "Einleitung (1 im Bericht), 1.1.2 Laufende Teilrevision"</p>																					

		<p>3 Für Bauten und Anlagen, welche nicht überwiegend dem Flugbetrieb dienen, gelten zudem folgende Vorschriften: Der Gemeinderat legt im Rahmen eines Vorentscheides sämtliche Gebäudedimensionen und die Ausnützungsziffer im Einzelfall fest, unter Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen.</p> <p>4 Die Erschliessung der Sondernutzungszone richtet sich nach dem Verkehrsrichtplan und dem Bebauungsplan der Industriezone A.</p> <p>Kantonaler Richtplan</p> <p>V5-1 Zivile Nutzung des Militärflugplatzes Buochs</p> <p>V5-3 Gewährleistung eines sicheren Flugbetriebes</p> <p>V5-4 Standortgerechte Raumnutzung auf dem Flugplatzgelände und den angrenzenden Gebieten</p>	
<p>Art. 36 3. Sondernutzungszone SNb</p> <p>1 Die Sondernutzungszone SNb ist bestimmt für</p> <p>a) Bauten und Anlagen für Hotellerie und Gastgewerbe mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen, b) allgemein dem Tourismus und dem Reiseverkehr dienende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie nicht verarbeitende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Der Anteil der Nutzfläche für Nutzungen gemäss lit. a) muss mindestens 50% betragen.</p> <p>2 Die Sondernutzungszone SNb wird in die Bereiche "West" (Parzelle 848 und 846) und "Ost" (Parzelle 979) unterteilt. Im Bereich "West" beträgt die maximale Gesamthöhe 16 m und im</p>	<p>Art. 16 BZR</p> <p>Sondernutzungszone Postillon (SP)</p> <p>1 Die Sondernutzungszone Postillon ist bestimmt für Bauten und Anlagen für Hotellerie und Gastgewerbe mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen. Allgemein dem Tourismus und dem Reiseverkehr dienende, ruhige Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.</p> <p>2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsleiter sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Bauten für die Parahotellerie sind nicht gestattet.</p>	<p>Empfehlung: Diese SNZb betrifft das Postillon. Für eine bessere Verständlichkeit ist die Sondernutzungszone anders zu benennen: "Sondernutzungszone Hotel und Reiseverkehr (SNZ HR)" (o.ä.).</p> <p>Vorbehalt: Die Bestimmung ist zu überarbeiten. Abs. 1: Formulierungsvorschlag für den ersten Teil des Abs. 1:</p> <p>"1 Die Sondernutzungszone SNZ HR (o.ä.) ist bestimmt für:</p> <p>a) Bauten und Anlagen für Hotellerie und Gastgewerbe mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen,</p>	

<p>Bereich "Ost" beträgt die maximale Gesamthöhe 12 m.</p>		<p>3 Die Bauten und Anlagen haben sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzupassen und sind in Form eines Gestaltungsplanes zu planen.</p> <p>4 Die Sondernutzungszone Postillon wird in die Bereiche "West" und "Ost" unterteilt. Im Bereich "West" sind höchstens 4 Vollgeschosse und im Bereich "Ost" höchstens 3 Vollgeschosse erlaubt, wobei im Bereich "West" das vierte und im Bereich "Ost" das dritte Vollgeschoss in das Dachgeschoss zu integrieren ist. Die Geschosshöhen dürfen in beiden Bereichen die folgenden Masse nicht überschreiten: EG 3.70 m; OG 2.80 m; DG 5.00 m (OK Dachgeschossboden bis OK Firstpfetten).</p>	<p>b) allgemein dem Tourismus und dem Reiseverkehr dienende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie nicht verarbeitende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>2 Der Anteil der Hauptnutzfläche für Nutzungen gemäss lit. a) muss mindestens 50% betragen</p> <p>Zudem ist die Bestimmung «Der Anteil der Nutzflächen für Nutzungen gemäss lit. a muss mindestens 50% betragen.» aus folgenden Gründen zu überarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Abgrenzung zwischen lit. a und b ist schwierig: wann fällt Gastgewerbe/Hotellerie unter lit. a, wann unter lit. b? Welche Infrastrukturanlagen gehören dazu? Was ist mit "allgemein" unter lit. b gemeint? Unter welchen Buchstaben würde z.B. ein Kiosk oder im Empfangsbereich einen Kaffee-/Teaautomat fallen? - Der Begriff "Nutzfläche" ist zu präzisieren: "Hauptnutzfläche". <p>Vorbehalt: Abs. 2: Diese Bestimmung kann nicht genehmigt werden. Wenn verschiedene Grundmasse gelten, müssen zwei Zonen geschaffen werden. Dies ist entsprechend in der Tabelle mit den Grundmassen wiederzugeben. bspw. mit SNZ HRa (o.ä.) und eine SNZ HRb (o.ä.). Im Übrigen ist es nicht möglich, Zonierungen im BZR mit Parzellennummern festzulegen. Die Eigentümerschaft könnte die Parzellen bspw. abparzellieren.</p>
<p>D. Nichtbauzonen</p>	<p>D. Nichtbauzonen</p>		

<p>Art. 37 Freihaltezonen 1. Freihaltezone FHa</p> <p>1 Die Freihaltezone FHa dient der Erhaltung der Freifläche und des Erholungsraumes entlang des Aawasser.</p> <p>2 Es sind Infrastrukturanlagen für die nötigen Erschliessungen und Fuss- und Radwege erlaubt, welche den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und ein zukünftiges Deltaprojekt nicht gefährden.</p>	<p>Art. 70 Freihaltezone 1. Delta (FHZx)</p> <p>Es sind Infrastrukturanlagen für die nötigen Verkehrserschliessungen und Fuss- und Radwege erlaubt, welche den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und ein zukünftiges Deltaprojekt nicht gefährden.</p>	<p>Art. 18 BZR Freihaltezone (FZ)</p> <p>1 Die Freihaltezone dient der Erhaltung der Freifläche und des Erholungsraumes entlang dem Aawasser, um eine zukünftige Renaturierung des Aawasserdeltas zu ermöglichen.</p> <p>2 Es sind Infrastrukturanlagen für die nötigen Verkehrserschliessungen und Fuss- und Radwege erlaubt, welche den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und ein zukünftiges Deltaprojekt nicht gefährden.</p>	<p>Empfehlung: Bezeichnung der Freihaltezone als "Freihaltezone Aawasser".</p>
<p>Art. 38 2. Freihaltezone FHb</p> <p>1 Die Freihaltezone FHb dient der Erhaltung der Freifläche und des Erholungsraumes entlang des Engelberger Aa.</p> <p>2 Es sind Infrastrukturanlagen für die nötigen Erschliessungen und Fuss- und Radwege erlaubt, welche den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen.</p>			
<p>E. Weitere Zonen</p> <p>Art. 39 Freihaltezone Seefeld (überlagernd)</p> <p>1 Die überlagernde Freihaltezone Seefeld bezweckt Freihaltung des Uferbereiches.</p> <p>2 Es sind keine Hochbauten gestattet.</p>	<p>E. Weitere Zonen</p>	<p>Art. 14 BZR Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) (...)</p> <p>3 Hochbauten sind im Bereich des Seeufers, welcher im Zonenplan dargestellt ist, nicht zulässig.</p>	<p>Vorbehalt: Diese Bestimmung ist nicht genehmigungsfähig; siehe Vorprüfungsbericht Punkt 4.1.3 "2.1.5 im Bericht, Freihaltezone (überlagernd) (Art. 39)"</p>

<p>Art. 40 Sondernutzungszonen 1. Für Erstwohnungen (überlaggernd) a) Nutzungsbeschränkung</p> <p>1 Die Wohnnutzung ist in dieser Zone zonenkonform, wenn sie von der ortsansässigen Bevölkerung (natürliche Personen mit gesetzlichem Wohnsitz in der Gemeinde Buochs) wahrgenommen wird. Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht zulässig.</p> <p>2 Unmittelbar nach dem Inkrafttreten dieses Reglements weist der Gemeinderat das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung auf den von der Sondernutzungszone für Erstwohnungen betroffenen Grundstücken im Grundbuch anmerken zu lassen.</p>		<p>Vorbehalt: Abs. 2: Die Eigentumsbeschränkung ergibt sich durch das BZR, ein Eintrag im Grundbuch ist daher nicht zulässig. Der Abs. 2 ist nicht genehmigungsfähig und somit zu löschen. Das BZR und der Zonenplan sind ohnehin grundeigentümerverbindlich.</p>
<p>Art. 41 b) Übergangsbestimmungen</p> <p>1 Der Besitzstand für Bewohner dieser Sondernutzungszone ist gewährleistet.</p> <p>2 Die Übertragung von Grundeigentum an Dritte im Erbfall, welche nicht ihren gesetzlichen Wohnsitz nicht in der Gemeinde Buochs haben, ist zulässig.</p> <p>3 Jede andere Übertragung von Grundeigentum an nicht Ortsansässige (natürliche Personen mit gesetzlichem Wohnsitz in der Gemeinde Buochs) ist nicht zulässig.</p>		<p>Vorbehalt: Abs. 1: Der Besitzstand gilt gemäss kantonalem Recht ohnehin und muss hier nicht geregelt werden. Der Absatz ist zu löschen.</p> <p>Vorbehalt: Abs. 2: Erbrechtliche Vorgänge sind im ZGB geregelt und der Regelungskompetenz der Gemeinde entzogen. Der Abs. 2 ist zu löschen.</p>

<p>Art. 42 2. Qualitätsvoller Strassenraum (überlagernd)</p> <p>1 Die Sondernutzungszone qualitativvoller Strassenraum bezweckt den Erhalt und die Schaffung eines qualitativvollen Strassenraums entlang der wichtigsten Strassenzüge der Gemeinde.</p> <p>2 Die Körnigkeit entlang des Strassenzuges ist zu erhalten.</p> <p>3 Ersatzbauten sind zwecks Erhaltung des Orts- und Strassenbildes grundsätzlich an Ort und Stelle des alten Gebäudes zu errichten.</p> <p>4 Neubauten haben sich an den bestehenden Fassadenfluchten der angrenzenden Gebäude zu orientieren.</p> <p>5 Der Gemeinderat kann im Einzelfall und auf begründetes Ersuchen hin von diesen Regelungen abweichen, wenn mit der vorgesehenen Baute eine wesentliche Verbesserung des Strassenbildes erreicht werden kann.</p> <p>6 Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist zwingend die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen.</p>		<p>Art. 45 BZR</p> <p>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (...)</p> <p>3 Entlang der Beckenriederstrasse (bergseits ab Lindenstrasse / talseits ab Stationsstrasse bis zum Dorfplatz) und der Ennetbürgerstrasse (westlich und östlich ab Verlängerung Piliusstrasse bis zum Dorfplatz) sind Ersatzbauten zwecks Erhaltung des Orts- und Strassenbildes grundsätzlich an Ort und Stelle des alten Gebäudes zu errichten. Neubauten haben sich an bestehenden Fassadenfluchten der angrenzenden Gebäude zu orientieren. Die Körnigkeit entlang des Strassenzuges ist zu erhalten. Der Gemeinderat kann im Einzelfall und auf begründetes Ersuchen hin von diesen Regelungen abweichen, wenn mit der vorgesehenen Baute eine wesentliche Verbesserung des Strassenbildes erreicht werden kann. Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist zwingend die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen.</p>	
<p>Art. 43 3. Hafenanlage (überlagernd)</p> <p>1 Die Sondernutzungszone Hafenanlage überlagert die Wasser- (seeseitig) und Landfläche (landseitig).</p> <p>2 In der Sondernutzungszone Hafenanlage sind standortgebundene Hafenanlagen zulässig.</p> <p>3 Landseitig sind Hafenanlagen im Rahmen der Grundnutzung und unter Beachtung der weiteren überlagernden Zonen zulässig.</p>	<p>Art. 69 Hafenanlage (SNHS) See</p> <p>1 In der Sondernutzungszone Hafenanlage See sind standortgebundene Hafenanlagen zulässig.</p> <p>2 Die Sondernutzungszone Hafenanlage See gilt für den Bereich ausserhalb der Seeuferlinie (seeseitig).</p>	<p>Art. 24 BZR</p> <p>Sondernutzungszone Hafenanlage (SH, überlagert)</p> <p>1 Die Sondernutzungszone Hafenanlage überlagert die Wasser- (seeseitig) und Landfläche (landseitig), welche durch eine bestehende oder geplante Hafenanlage genutzt werden kann.</p>	<p>Hinweis: Korrektur im Titel beim Begriff: "Hafenanlage". Der Titel ist zudem mit "Sondernutzungszone" zu ergänzen.</p> <p>Empfehlung: Abs. 3: Kann gestrichen werden, da diese Bestimmung keinen Mehrwert schafft. Selbstredend sind Hafenanlagen nur im Rahmen der Grundnutzung zulässig.</p>

<p>Art. 44 4. Wildkorridor (überlagernd)</p> <p>1 Die Sondernutzungszone Wildkorridor bezweckt die Freihaltung der betroffenen Bereiche von Bauten und Anlagen, welche die freie Wanderung des Wildes einschränken.</p> <p>2 Beim Bau von Bauten und Anlagen innerhalb der Sondernutzungszone Wildkorridor ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass der Zweck nach Abs. 1 eingehalten werden kann.</p>		<p>2 Hafenanlagen benötigen neben der Baubewilligung insbesondere eine wasserrechtliche Verleihung durch den Regierungsrat.</p>	
<p>Art. 45 Schutzzone 1. Landschaftsschutzzone kommunal (überlagernd) a) Schutzzweck</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung schöner sowie naturkundlich und kulturell schützenswerter Landschaften.</p> <p>2 Die ordentliche landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten.</p>	<p>Art. 72 Schutzzone (SZ) 1. Landschaftsschutzzone kommunal (LSZ, überlagernd) a) Schutzzweck</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung schöner sowie naturkundlich und kulturell schützenswerter Landschaften.</p> <p>2 Die ordentliche landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten.</p>	<p>Kantonaler Richtplan L8-2 Wildkorridore</p> <p>Bestehende Wildkorridore und Bewegungssachsen von nationaler und kantonalen Bedeutung sind zu erhalten, unterbrochene Korridore und Bewegungssachsen nach Möglichkeit wiederherzustellen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist der Raum für Wildkorridore zu sichern.</p>	<p>Hinweis: Korrektur Abs. 1: "[...] einschränken."</p>
<p>Art. 45 Schutzzone 1. Landschaftsschutzzone kommunal (überlagernd) a) Schutzzweck</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung schöner sowie naturkundlich und kulturell schützenswerter Landschaften.</p> <p>2 Die ordentliche landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten.</p>	<p>Art. 72 Schutzzone (SZ) 1. Landschaftsschutzzone kommunal (LSZ, überlagernd) a) Schutzzweck</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung schöner sowie naturkundlich und kulturell schützenswerter Landschaften.</p> <p>2 Die ordentliche landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten.</p>	<p>Art. 21 BZR Landschaftsschutzzone (LS, überlagert)</p> <p>1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der wertvollen Landschaft. Bauten und Anlagen haben sich entsprechend in die Landschaft einzupassen.</p> <p>2 Terrainveränderungen auch von weniger als 1 m Höhe bzw. Tiefe sind bewilligungspflichtig und können nur in Ausnahmefällen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen zugestanden werden.</p> <p>3 Bauten und Anlagen in dieser Zone benötigen zudem eine raumplanerische Zustimmung der zuständigen kantonalen Instanz.</p>	

<p>Art. 46 b) Bau- und Nutzungsbeschränkungen</p> <p>1 In der Landschaftsschutzzone sind neue, der Land- und Forstwirtschaft dienende Bauten gestattet, wenn sie weder durch ihre Stellung noch ihre Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen.</p> <p>2 Bestehende Bauten und Anlagen können im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden.</p> <p>3 Form, Materialwahl und Farbgebung von Bauten und Anlagen dürfen sich auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nicht nachteilig auswirken.</p> <p>4 Das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe und dergleichen dürfen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden.</p>	<p>Art. 73 b) Bau- und Nutzungsbeschränkungen</p> <p>1 In der Landschaftsschutzzone sind neue, der Land- und Forstwirtschaft dienende Bauten gestattet, wenn sie weder durch ihre Stellung noch ihre Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen.</p> <p>2 Bestehende Bauten und Anlagen können im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden.</p> <p>3 Form, Materialwahl und Farbgebung von Bauten und Anlagen dürfen sich auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nicht nachteilig auswirken.</p> <p>4 Die Baubewilligungsbehörde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.</p> <p>5 Das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe und dergleichen dürfen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden.</p>	<p>Vorbehalt: Der BZR-Entwurf entspricht im Wesentlichen dem Muster-BZR. Allerdings ist die Formulierung des Muster-BZR unpräzise. Naturgemäss betrifft die Landschaftsschutzzone vornehmlich Nichtbauzonen. Der Bestand richtet sich ausserhalb von Bauzonen nach dem RPG (und innerhalb nach dem PBG). Ausserhalb der Bauzonen regelt zudem das RPG (grundsätzlich) abschliessend, welche Bauten erstellt werden dürfen. Die Aussage, wonach neue, der Land- und Forstwirtschaft dienende Bauten zulässig sind (wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden), entspricht nicht der Regelung im RPG.</p> <p>Die Bestimmung im BZR ist zu überarbeiten.</p> <p>Formulierungsvorschlag:</p> <p>"¹ In der Landschaftsschutzzone zulässige Bauten dürfen durch ihre Stellung und Gestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>² Form, Materialwahl und Farbgebung von Bauten und Anlagen dürfen sich auf das Landschaftsbild nicht nachteilig auswirken.</p> <p>³ Das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe und dergleichen dürfen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden."</p>
--	---	---

<p>Art. 47 2. Ortsbildschutzzone a (überlagert)</p> <p>1 Die Ortsbildschutzzone a bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des gewachsenen Dorfkernes in seiner Eigenart.</p> <p>2 Neubauten, Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, räumlicher, materialmässiger und farblicher Übereinstimmung mit der baulichen und ortstypischen Umgebung stehen.</p> <p>3 Ersatzbauten dürfen nur im bisherigen Perimeter und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus (Volumetrie) erstellt werden.</p> <p>4 Der Zusammenbau ist nur gestattet, wo dies dem historischen Ortsbild entspricht sowie im Rahmen von Gestaltungsplänen.</p> <p>5 Bei Um- und Anbauten sind bestehende störende Elemente, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht vereinbar sind, zu korrigieren, soweit dadurch keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen.</p> <p>6 Höfe, Gärten, Gassen und Durchgänge sind in ihrer räumlichen und funktionalen Eigenart zu erhalten und zu fördern, soweit dies vom Ortsbild her erforderlich ist.</p> <p>7 Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Gestaltung, Material und Farbton dem historischen Ausdruck des Ortsbildes anzupassen. Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wo das Ortsbild dadurch nicht nachteilig geprägt wird.</p> <p>8 Fassaden und Fenster sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Proportionen, Gliederung,</p>	<p>Art. 78 4. Ortsbildschutz (OSZ, überlagert)</p> <p>1 Bauten und Anlagen dürfen das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Eine zweckmässige Erneuerung des Ortsbildes des gewachsenen Ortskerns in seiner Eigenart ist zulässig.</p> <p>2 Schutzwürdige Bauten, für das Ortsbild wichtige Baugruppen, Strassen- und Freiräume sowie deren identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und sorgfältig weiter zu entwickeln.</p> <p>3 Neu- und Ersatzbauten sind ortsbaulich und gestalterisch sorgfältig einzugliedern. Bauten und Anlagen, die störend wirken, sind ortsbildgerecht zu ersetzen.</p> <p>4 Die Baubewilligungsbehörde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Baubegleitung verlangen.</p> <p>5 Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in der Ortsbildschutzzone [...] entlang der Strassen nicht erlaubt.</p> <p>6 In Ortsbildschutzzone sind Terrassenhäuser nicht gestattet.</p>	<p>Art. 19 BZR</p> <p>Ortsbildschutzzone Dorf (OS, überlagert)</p> <p>1 Die Ortsbildschutzzone bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des gewachsenen Dorfkernes in seiner Eigenart.</p> <p>2 Neubauten, Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, räumlicher, materialmässiger und farblicher Übereinstimmung mit der baulichen und ortstypischen Umgebung stehen.</p> <p>3 Der Zusammenbau ist nur gestattet, wo dies dem historischen Ortsbild entspricht sowie im Rahmen von Gestaltungsplänen.</p> <p>4 Bei Um- und Anbauten sind bestehende störende Elemente, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht vereinbar sind, zu korrigieren, soweit dadurch keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen.</p> <p>5 Höfe, Gärten, Gassen und Durchgänge sind in ihrer räumlichen und funktionalen Eigenart zu erhalten und zu fördern, soweit dies vom Ortsbild her erforderlich ist.</p> <p>6 Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Gestaltung, Material und Farbton dem historischen Ausdruck des Ortsbildes anzupassen. Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wo das Ortsbild dadurch nicht nachteilig geprägt wird.</p> <p>7 Fassaden und Fenster sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Proportionen, Gliederung, Material und Farbgebung dem Charakter des historischen Ortsbildes angepasst sind.</p>	<p>Empfehlung: Bezeichnung "Ortsbildschutzzone Dorf".</p> <p>Vorbehalt: Die Bestimmung ist grundlegend zu überarbeiten, systematischer zu gestalten und gegliedert sowie in mehrere Artikel aufzuteilen. Zudem muss sie entschärft und vereinfacht werden. Zweckmässigerweise wird die Muster-BZR-Formulierung sinn- gemäss übernommen.</p> <p>Vorab folgende Bemerkungen:</p> <p>Weshalb werden Ersatz- Um- und Anbauten so- wie Neubauten derart unterschiedlich gehand- habt? Teilweise haben Anbauten strengere Vor- schriftren als Ersatzbauten.</p> <p>Abs. 4: Der letzte Teilsatz ist nicht genehmigungs- fähig. Was im Rahmen von Gestaltungs- plänen als zulässig erachtet wird, kann nicht be- reits im BZR vorweggenommen werden.</p> <p>Abs. 5: Es gilt der Besitzstand. Diese Bestim- mung kann nicht genehmigt werden.</p> <p>Abs. 7: Weshalb gilt der 1. Teil nur für Neu- und Umbauten, nicht hingegen bei An- und Ersatz- bauten? Zudem: gilt der zweite Teil nicht im All- gemeinen? Diesfalls würde sich eine allge- meine Formulierung anbieten:</p> <p>"Abs.xx Dächer sind hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Gestaltung, Material und Farbton dem historischen Ausdruck des Ortsbildes anzupas- sen.</p> <p>Abs. xx Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Flachdächer sind nur ausnahmsweise zu- lässig, wo das Ortsbild dadurch nicht nachteilig geprägt wird.</p>
--	--	---	--

<p>Material und Farbgebung dem Charakter des historischen Ortsbildes angepasst sind.</p> <p>9 Vor der Erteilung einer Baubewilligung für Aus- und Umbauten im Gebäudeinnern kann der Gemeinderat durch einen Bauuntersuch feststellen lassen, ob historische Bausubstanz vorhanden ist und geschützt werden muss.</p> <p>10 In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege setzt der Gemeinderat in der Ortschaftszone die Grenzwerte unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse von Fall zu Fall fest.</p> <p>11 Die Baubewilligungsbehörde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.</p> <p>12 Die Baubewilligungsbehörde darf Ersatz-, Neu- und wesentliche Umbauten nur gestützt auf eine Stellungnahme der zuständigen Instanz bewilligen.</p>	<p>8 Vor der Erteilung einer Baubewilligung für Aus- und Umbauten im Gebäudeinnern kann der Gemeinderat durch einen Bauuntersuch feststellen lassen, ob historische Bausubstanz vorhanden ist und geschützt werden muss.</p> <p>9 Der Gemeinderat setzt in der Ortschaftszone die Grenzwerte unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse von Fall zu Fall fest.</p> <p>10 Der Gemeinderat kann bei Bauvorhaben in der Ortschaftszone, bei denen durch ortsbildgerechte Bauweise wesentliche Mehraufwendungen entstehen, Beiträge sprechen.</p> <p>11 Baugesuche für Bauten und Anlagen in der Ortschaftszone müssen grundsätzlich der kantonalen Instanz zur Beurteilung eingereicht werden.</p> <p>Art. 22 BZR</p> <p>Sondernutzungszone Kirchenbereich (SK, überlagert)</p> <p>1 Im Bereich der Sonderbauvorschriften sind nur Giebeldächer zugelassen.</p> <p>2 Im engeren Schutzbereich (Freihaltebereich) um die Kirche sind keine Neubauten zugelassen. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und gegebenenfalls im Rahmen ihrer Zweckbestimmung unter Berücksichtigung des angestrebten Schutzzieles erweitert werden.</p> <p>3 Die gemäss Ausstützungsziffer zulässige Bruttogeschossfläche kann innerhalb der vom engeren Schutzbereich betroffenen Grundstücke umgelegt werden. Vorbehalten bleiben die</p>	<p>Abs. 9: Die Regelung ist unzulässig. Es werden Ortsbildschutz (Art. 8 DSchG) und Schutz von Kulturdenkmälern (Art. 18 DSchG) vermischt. Zudem: Der letzte Satz ist anzupassen: "[...] ob historische Bausubstanz vorhanden ist und ein er einen Antrag auf Unterschutzstellung stellen muss." Die derzeitige Formulierung stipuliert, dass der Gemeinderat die Unterschutzstellung vornehmen kann. Dafür zuständig ist aber nach Art. 10 Abs. 1 des kantonalen Denkmalrechtsgesetzes (DSchG; NG 322.2) der Regierungsrat. Ausserdem kann eine Unterschutzstellung jederzeit, und nicht nur vor Erteilung einer Baubewilligung, erfolgen.</p> <p>Abs. 10: Was sind Grenzwerte? Es ist ausserdem nicht zulässig, dass im Einzelfall zusätzliche Bauvorschriften festgelegt werden.</p> <p>Abs. 12: Diese Bestimmung regelt die fachliche Beurteilung der kantonalen Instanz. Die kantonalen Zuständigkeiten ergeben sich aus Art. 8 Abs. 3 und 4 DSchG. Eine Regelung im BZR ist nicht möglich bzw. hinfällig und ist ersatzlos zu streichen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Wird der Empfehlung bezüglich Berufung einer Fachkommission gefolgt (siehe Richterstattung Punkt 4.1.6), kann der Abs. 11 entsprechend mit der Bestellung eines Fachgremiums und eines begleitenden Verfahrens ergänzt werden. Das ermöglicht je nach Relevanz der Bauaufgabe behördenseitig die Qualitätssicherung angemessen zu steuern</p>
---	---	---

	<p>zwingenden Vorschriften dieses Reglements betreffend Geschoszahl, Grenzabstände usw.</p> <p>4 Im weiteren Schutzbereich (Baubeschränkung A, B) sind Neubauten im Rahmen der Zonenvorschriften zugelassen, wobei zusätzlich im Gebiet mit Baubeschränkung B eine Firsthöhe von 8.5 m und im Gebiet mit Baubeschränkung A eine Firsthöhe von 6.5 m einzuhalten sind. Der Zielsetzung des Umgebungsschutzes der Kirche ist durch die Stellung der Bauten, Firstrichtung, Materialwahl, Höhenlage usw. Rechnung zu tragen.</p> <p>5 Die Bauten und Anlagen im weiteren Schutzbereich sind in Form eines Gestaltungsplanes zu planen.</p> <p>6 Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat Abweichungen von den Bestimmungen von Abs. 3 erlauben, wenn damit der Schutz des Umgebungsbereiches nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Art. 45 BZR</p> <p>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p>1 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt bleiben.</p> <p>2 Der Gemeinderat hat bei wichtigen Fragen des Landschafts-, Natur-, Heimat- und Ortsbildschutzes eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen.</p>	
--	---	--

		<p>3 Entlang der Beckenriederstrasse (bergseits ab Lindenstrasse / talseits ab Stationsstrasse bis zum Dorfplatz) und der Ennetbürgerstrasse (westlich und östlich ab Verlängerung Pilastrasse bis zum Dorfplatz) sind Ersatzbauten zwecks Erhaltung des Orts- und Strassenbildes grundsätzlich an Ort und Stelle des alten Gebäudes zu errichten. Neubauten haben sich an den bestehenden Fassadenfluchten der angrenzenden Gebäude zu orientieren. Die Körperlichkeit entlang des Strassenzuges ist zu erhalten. Der Gemeinderat kann im Einzelfall und auf begründetes Ersuchen hin von diesen Regelungen abweichen, wenn mit der vorgesehenen Baute eine wesentliche Verbesserung des Strassenbildes erreicht werden kann. Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist zwingend die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen.</p> <p>Art. 45a BZR</p> <p>Baulinie Fischmattstrasse</p> <p>Mehrgeschossige Hauptbauten sind an diese Baulinie zu bauen. Über diese Baulinie dürfen keine Gebäudeteile hinausragen, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen mit einer horizontalen Ausladung um höchstens 1 m.</p> <p>Art. 47 BZR</p> <p>Geschützte und schutzwürdige Objekte (Denkmalschutz) 3</p> <p>1 Bauliche Veränderungen bei schutzwürdigen Objekten mit Status A bedürfen einer Stellungnahme durch die kantonale Instanz.</p>
--	--	---

		<p>2 Bauliche Veränderungen bei schutzwürdigen Objekten mit Status B oder C bedürfen vorgängig der Einreichung des Baugesuches einer Beurteilung durch die Gemeinde.</p> <p>3 Das Bauinventar der geschützten und schutzwürdigen Objekte gemäss dem kantonalen Denkmalschutzgesetz kann bei der zuständigen kantonalen Instanz und bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p> <p>Kantonaler Richtplan</p> <p>S3-1 Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung</p> <p>Die Gemeinden mit Ortsbildern von regionaler Bedeutung erstellen ein Ortsbildinventar, aus dem empfohlene Schutzmassnahmen für die einzelnen Bauten und Anlagen hervorgehen.</p> <p>Die Gemeinden mit Ortsbildern von nationaler Bedeutung erstellen einen Schutzplan. Sie setzen die Ziele und Empfehlungen des ISOS bei der Erfüllung der kommunalen Aufgaben und hier insbesondere in ihren kommunalen Planungen, angemessen um.</p> <p>Der Kanton berät die Gemeinden mit Ortsbildern von nationaler und regionaler Bedeutung, bei Planungen und Schutzmassnahmen und nimmt Stellung zu baulichen Veränderungen.</p>	
<p>Art. 48 3. Ortsbildschutzzone b (überlagert)</p> <p>1 Die Ortsbildschutzzone b im Ennerberg bezweckt den Schutz des Herrenhauses und des Ökonomiegebäudes mit der Allee sowie der Loretokapelle.</p>		<p>Art. 20 BZR</p> <p>Ortsbildschutzzone Ennerberg (OS, überlagert)</p> <p>1 Die Ortsbildschutzzone Ennerberg bezweckt den Schutz des Herrenhauses und des Ökonomiegebäudes mit der Allee sowie der Loretokapelle.</p>	<p>Empfehlung: Bezeichnung Ortsbildschutzzone Ennerberg</p> <p>Vorbehalt: Der zweite Satz von Abs. 2 und der Abs. 3 können nicht genehmigt werden. Das kantonale Recht bestimmt, wann kantonale Behörden eine Bewilligung zu erteilen haben.</p>

<p>2 Neubauten und Terrainveränderungen sind in dieser Zone grundsätzlich nicht erlaubt. Änderungen bestehender Gebäude können nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.</p> <p>3 Bauten und Anlagen in dieser Zone benötigen zudem eine raumplanerische Zustimmung der zuständigen kantonalen Instanz.</p>		<p>2 Neubauten und Terrainveränderungen sind in dieser Zone grundsätzlich nicht erlaubt. Änderungen bestehender Gebäude können nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.</p> <p>3 Die dominanten Einzelbäume am Ende der Allee, am Eingang zur Liegenschaft und bei der Loretokapelle können nur auf Begründung hin und mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden. Der natürliche Abgang der Bäume ist zu ersetzen.</p> <p>4 Bauten und Anlagen in dieser Zone benötigen zudem eine raumplanerische Zustimmung der zuständigen kantonalen Instanz.</p>	<p>Empfehlung: In Abs. 2 ist sodann, das "grundsätzlich" zu streichen, da andernfalls auch Ausnahmen definiert werden müssten.</p>
<p>II. MOBILFUNKANTENNEN</p>	<p>II. MOBILFUNKANTENNEN</p>		
<p>Art. 49 Dialogmodell 1. Vorverfahren</p> <p>1 Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkantenne ist folgende kooperative Standortevaluation und -koordination erforderlich, welche vor Einreichung des Baugesuchs gemacht werden muss:</p> <p>1. Die Mobilfunkbetreiber bezeichnen bei Mobilfunkantennen an einem neuen Standort (auf Verlangen der Gemeinde) diejenigen Flächen im Umkreis von 200 m, wo anstelle des geplanten Standortes ebenfalls eine funktechnisch gute Versorgung erfolgen könnte (Perimeter für Alternativstandorte).</p> <p>2. Die Gemeinde kann mögliche Alternativstandorte im angegebenen Perimeter mit entsprechender Begründung zuhanden der Mobilfunkbetreiber innert 40 Arbeitstagen prüfen, beurteilen und bezeichnen.</p>	<p>Art. 79 Dialogmodell 1. Vorverfahren</p> <p>1 Bevor ein Baugesuch für eine Mobilfunkantenne eingereicht wird, ist ein Vorverfahren durchzuführen.</p> <p>2 Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist; er hat einen konkreten Standortvorschlag vorzulegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss Art. 81 zu begründen.</p> <p>3 Die Behörde prüft den Umkreis beziehungsweise den Standort und kann alternative Gebiete vorschlagen.</p> <p>4 Falls die Behörde mindestens eine Alternative vorschlägt, prüft der Mobilfunkbetreiber eigenständig das Gebiet auf seine Realisierbarkeit (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich). Das Prüfungsergebnis und dessen</p>	<p>Art. 44a BZR Mobilfunkanlagen</p> <p>1 [...]</p> <p>2 Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkantenne ist folgende kooperative Standortevaluation und -koordination erforderlich, welche vor Einreichung des Baugesuchs gemacht werden muss:</p> <p>1. Die Mobilfunkbetreiber bezeichnen bei Mobilfunkantennen an einem neuen Standort (auf Verlangen der Gemeinde) diejenigen Flächen im Umkreis von 200 m, wo anstelle des geplanten Standortes ebenfalls eine funktechnisch gute Versorgung erfolgen könnte (Perimeter für Alternativstandorte).</p> <p>2. Die Gemeinde kann mögliche Alternativstandorte im angegebenen Perimeter mit ent-</p>	<p>Empfehlung: Die Formulierung ist gemäss Muster-BZR zu verwenden, zumal inhaltlich das BZR Buochs nicht grundsätzlich davon abweicht; siehe dazu die Ausführungen zu Art. 50 BZR.</p> <p>Hinweis zu Abs. 1 Ziffer 1: Die in Klammern gesetzte Bemerkung "(auf Verlangen der Gemeinde)" ist nicht in Klammern zu setzen.</p>

<p>3. Die Mobilfunkbetreiber prüfen die von der Gemeinde bezeichneten Alternativstandorte hinsichtlich technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit. Sie informieren die Gemeinde schriftlich innert 20 Arbeitstagen über die Prüfergebnisse.</p> <p>2 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1 ist der definitive Standort anhand nachfolgender Kriterien zu definieren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stehen aufgrund der Standortevaluation nach Abs. 1 mehrere Standorte zu Verfügung, kann die Gemeinde den aus ihrer Sicht optimalsten Standort zuhanden der Mobilfunkbetreiber innert 15 Tagen bezeichnen; es gelten die Bestimmungen zum Fristenstillstand gemäss Art. 33a Abs. 2 VRG. 2. Sofern die Gemeinde von der Möglichkeit nach Abs. 2 Ziff. 1 Gebrauch macht, verzichtet die Mobilfunkbetreiber auf das Einreichen eines Baugesuchs am ursprünglich vorgesehenen Standort und reichen als Ergebnis der Standortevaluation das Baugesuch für den Alternativstandort ein. 3. Sofern die Gemeinde auf die Möglichkeit nach Abs. 2 Ziff. 1 verzichtet, halten die Mobilfunkbetreiber am ursprünglich vorgesehenen Standort fest und reichen das Baugesuch entsprechend der Vorabklärung ein. 	<p>Begründung ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.</p>	<p>sprechender Begründung zuhanden der Mobilfunkbetreiber innert 40 Arbeitstagen prüfen, beurteilen und bezeichnen.</p> <p>3. Die Mobilfunkbetreiber prüfen die von der Gemeinde bezeichneten Alternativstandorte hinsichtlich technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit. Sie informieren die Gemeinde schriftlich innert 20 Arbeitstagen über die Prüfergebnisse.</p> <p>3 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2 ist der definitive Standort anhand nachfolgender Kriterien zu definieren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stehen aufgrund der Standortevaluation nach Abs. 2 mehrere Standorte zu Verfügung, kann die Gemeinde den aus ihrer Sicht optimalsten Standort zuhanden der Mobilfunkbetreiber innert 15 Tagen bezeichnen; es gelten die Bestimmungen zum Fristenstillstand gemäss Art. 33a Abs. 2 VRG. 2. Sofern die Gemeinde von der Möglichkeit nach Abs. 3 Ziff. 1 Gebrauch macht, verzichten die Mobilfunkbetreiber auf das Einreichen eines Baugesuchs am ursprünglich vorgesehenen Standort und reichen als Ergebnis der Standortevaluation das Baugesuch für den Alternativstandort ein. 3. Sofern die Gemeinde auf die Möglichkeit nach Abs. 3 Ziff. 1 verzichtet, halten die Mobilfunkbetreiber am ursprünglich vorgesehenen Standort fest und reichen das Baugesuch entsprechend der Vorabklärung ein.
--	---	--

<p>Art. 50 2. Einreichung Baugesuch</p> <p>1 Der Betreiber kann das Baugesuch einreichen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> das Vorverfahren abgeschlossen wurde; oder die Gemeinde binnen dreier Monate nach Einleitung des Vorfahrens keine alternativen Standorte vorgeschlagen hat. <p>2 Ist das von der Gemeinde vorgeschlagene Gebiet gemäss Prüfung des Mobilfunkbetreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.</p>	<p>Art. 80 2. Einreichung Baugesuch</p> <p>1 Der Betreiber kann das Baugesuch einreichen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> das Vorverfahren abgeschlossen wurde; oder die Gemeinde binnen dreier Monate nach Einleitung des Vorfahrens keine alternativen Standorte vorgeschlagen hat. <p>2 Ist das von der Gemeinde vorgeschlagene Gebiet gemäss Prüfung des Mobilfunkbetreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.</p>		<p>Vorbehalt: Diese Bestimmung ist abgestimmt auf die Formulierung gemäss Art. 79 Muster-BZR. Sie passt hingegen nicht auf die von der Gemeinde gewählte Formulierung in Art. 49 BZR. Es sind Widersprüche bzw. Doppel-spurigkeiten vorhanden, die zu beheben sind: Unter anderem ist die Frist für die Bekanntgabe von Alternativstandorten durch die Gemeinde in Art. 49 Abs. 1 Ziffer 2 auf 40 Tagen festgelegt, während in Art. 50 Abs. 1 Ziffer 2 drei Monate festgelegt sind. Zudem wird das Vorverfahren auf andere Art abgeschlossen. Sollte in Art. 49 nicht die Muster-BZR-Formulierung verwendet werden, ist diese Bestimmung zu überarbeiten.</p>
<p>Art. 51 3. weitere Einschränkungen</p> <p>In den Kernzonen, in dem von ISOS bezeichnete Schutzgebiet Erhaltungsziel A, in der Landschaftsschutzzone, im vom BLN-Objekt Nr. 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi überlagerten Gebiet, bei archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Grabungsinventar sowie in beziehungsweise an geschützten Kultur- und Naturobjekten und in einem Abstandsbereich von 100 m zu den genannten Zonen, Gebieten und Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in der Regel nicht zulässig.</p>	<p>Art. 82 2. weitere Einschränkungen</p> <p>1 Die Koordination mit bestehenden Antennenanlagen ist immer zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.</p> <p>2 In reinen Wohnzonen und in gemischten Wohn- und Gewerbebezonen, in welchen die Wohnnutzung überwiegt, sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her, der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufzuweisen. Sie sind insbesondere bezügliche Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.</p> <p>3 In der Kernzone, in dem von ISOS bezeichnete Schutzgebiet Erhaltungsziel A, in der Landschaftsschutzzone, im vom BLN-Objekt</p>	<p>Art. 44a BZR</p> <p>Mobilfunkanlagen</p> <p>1 In der Dorfzone, in dem von ISOS bezeichneten Schutzgebiet Erhaltungsziel A, in der Ortsbildschutzzone, im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet sowie in bzw. an Schutzobjekten (Kultur-, Naturprojekte usw.) und in einem Abstandsbereich von 100 m zu den genannten Zonen, Gebieten und Objekten sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen nicht zulässig. [...]</p>	

<p>III. UNTERSCHUTZSTELLUNGEN VON NATUROBJEKTEN</p>	<p>Nr. 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi überlagerten Gebiet, bei archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Grabungsinventar sowie in beziehungsweise an geschützten Kultur- und Naturobjekten und in einem Abstandsbereich von 100 m zu den genannten Zonen, Gebieten und Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in der Regel nicht zulässig.</p> <p>4 Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Anlagen auf Dächern und freistehenden Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.</p>		
<p>IV. UNTERSCHUTZSTELLUNGEN VON NATUROBJEKTEN</p>			

<p>Art. 52 Geschützte Naturobjekte 1. Grundsatz</p> <p>1 Die Naturobjekte, die in den Anhängen Anhang 4 bis 7 aufgeführt und im Zonenplan dargestellt sind, werden durch dieses Reglement unter Schutz gestellt.</p> <p>2 Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a (Anhang 4); 2. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen b 3. Hecken und Ufergehölze (Anhang 5); 4. Bruchsteinmauern, Trockensteinmauern und Lesesteinwall (Anhang 6); 5. Blumenwiese, artenreiche Fettwiese, Pfeifengraswiese (Anhang 7); <p>3 Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)³ bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 85 Geschützte Naturobjekte 1. Grundsatz</p> <p>1 Die Naturobjekte, die in den Anhängen Anhang 4 bis [...] aufgeführt und im Zonenplan dargestellt sind, werden durch dieses Reglement unter Schutz gestellt.</p> <p>2 Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen (Anhang 4); 2. Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Lebhäge (Anhang 5); 3. Bruchsteinmauern (Anhang 6); 4. Blumenwiesen, Halbtrockenrasen, Weiden und Streuerfieder (Anhang 7); 5. Findlinge (Anhang 8) 6. [...] <p>3 Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)³ bleiben vorbehalten.</p>	<p>Hinweis: Abs. 1: "Die Naturobjekte, die in den Anhängen Anhang 4 bis 7 [...]"</p> <p>Hinweis: Abs. 2 Ziffer 1 und 2: Müssen evtl. angepasst werden, wenn auch die Titel der Art. 54 und 55 angepasst werden. Vgl. die Bemerkungen zu diesen Bestimmungen.</p> <p>Hinweis: Abs. 2 Ziffer 2: Hinweis auf Anhang in Klammer fehlt.</p>
<p>Art. 53 2. Schutz</p> <p>Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätte, sind zu unterlassen; 2. Die Veränderung und Beseitigung der Naturobjekte darf nicht zur Beeinträchtigung der Landschaft führen; es ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich; 3. Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im Einzelfalle Änderungen zugestehen oder auf die Erhaltung verzichten. 	<p>Art. 86 2. Schutz</p> <p>Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätte, sind zu unterlassen; 2. Die Veränderung und Beseitigung der Naturobjekte darf nicht zur Beeinträchtigung der Landschaft führen; es ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich; 3. Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im Einzelfalle Änderungen zugestehen oder auf die Erhaltung verzichten. 	<p>Vorbehalt: Das Muster-BZR erweist sich in dieser Form als nicht korrekt.</p> <p>Art. 52 ff. BZR regeln den Schutz kommunaler Schutzobjekte nach dem NSchG (vgl. Art. 9 und 10 NSchG). Schutzmassnahmen sind u.a., Unterschutzstellungen im BZR (Art. 11 Abs. 1 Ziff. 2a und Art. 13a NSchG). Diese werden durch die Gemeindeversammlung als zuständiges Gremium für den Erlass des BZR festgelegt. Ihr obliegt sodann auch die Aufhebung oder Anpassung der Schutzmassnahme. Ausnahmebewilligungen können allein nach Massgabe von Art. 25 NSchG erfolgen. Art. 52 enthält allerdings – anders als bspw. Art. 51 – keine Schutzvorschriften, von denen mittels gemeinderätlicher Bewilligung abgewichen</p>

<p>Art. 54 3. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen a</p> <p>1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 4 sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen; es ist rechtzeitig für Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Alle fünf Jahre ist die Notwendigkeit eines Pflegeschnitts zu prüfen.</p> <p>3 Hochbauten haben einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.</p> <p>4 Abgrabungen und Aufschüttungen unterhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. Ausnahmen können vom Gemeinderat unter Beizug einer Fachperson bewilligt werden.</p>	<p>Art. 87 3. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen</p> <p>1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 4 sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen; es ist rechtzeitig für Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Alle fünf Jahre ist die Notwendigkeit eines Pflegeschnitts zu prüfen.</p> <p>3 Hochbauten haben einen Abstand von X.00 m einzuhalten.</p> <p>4 Abgrabungen und Aufschüttungen unterhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. Ausnahmen können vom Gemeinderat unter Beizug einer Fachperson bewilligt werden.</p>		<p>werden kann, sondern allein Vorschriften zur Entfernung oder Reduktion der Ausdehnung der Objekte. Dies ist in diesem Falle jedoch allein dem für den Erlass des BZR zuständigen Gremium vorbehalten.</p> <p>Die Bestimmungen Ziffer 2 und zweite Satz der Ziffer 3 stehen im Widerspruch zur NSchG und sind zu streichen.</p> <p>Zudem sollte der Artikel nicht mit einer Aufzählung, sondern in Absätzen gestaltet sein, und zwar wie folgt:</p> <p>¹ Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten.</p> <p>² Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätte, sind zu unterlassen.</p> <p>³ Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen."</p>
			<p>Vorbehalt: Die Bestimmung ist unklar in Bezug auf die Titelgebung und den Anhang Art. 54 und Art. 55 decken sich nicht mit dem Anhang 4; im Besonderen gibt es keine «Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleeb». Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass ein Bereich nur Einzelbäume «A» schützt, während Bereich «B» nur Baumgruppe, Alleen und Baumreihen schützt.</p> <p>Ist die Annahme richtig, dass sowohl Art. 54 wie auch Art. 55 für den ganzen Anhang 4 (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen) gilt?</p> <p>Vorbehalt: Der zweite Satz von Abs. 4 steht im Widerspruch zum NSchG und ist entsprechend zu streichen (vgl. Ausführungen zu Art. 53 BZR).</p>

<p>Art. 55 4. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen b</p> <p>1 Bedeutsame Bäume/Baumgruppen gemäss Zonenplan können nur mit einer gemeinderätlichen Bewilligung entfernt oder in deren Ausdehnung erheblich verringert werden.</p> <p>2 Die gemeinderätliche Bewilligung für die Entfernung oder Reduktion der Ausdehnung der Objekte kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden.</p>			<p>Empfehlung: Vgl. die Bemerkungen zu Art. 54. Im Besonderen ist unklar, was mit dem Titel "Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen b" gemeint ist. Gilt diese Bestimmung nur für den Tabellenbereich "B" im Anhang 4? Oder auch für Einzelbäume gemäss Tabelle "A"? Dies ist zu präzisieren.</p> <p>Vorbehalt: Art. 55 steht mit diesem Inhalt in Widerspruch zum kantonalen Recht (NSchG) und kann in dieser Form nicht genehmigt werden. Will die Gemeinde eine flexiblere Lösung, sind andere Schutzmassnahmen (Verfügung, Vereinbarungen etc.) ins Auge zu fassen. Verfügungen und Vereinbarungen können einfacher angepasst werden. Der Schutz mittels BZR erweist sich als sehr statisch und kann nicht empfohlen werden.</p>
<p>Art. 56 5. Hecken und Ufergehölze</p> <p>1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 5 sind im bisherigen Umfang zu erhalten und dürfen nur mit einheimischen Straucharten ergänzt werden.</p> <p>2 Hecken haben eine minimale Breite von 3.00 m und Lebhäge von 1.00 m aufzuweisen.</p> <p>3 Ab dem äusserem Einzelstock haben Hochbauten einen Abstand von 6.00 m und Abgrabungen beziehungsweise Aufschüttungen von 2.00 m einzuhalten.</p> <p>4 Die Gehölze sind alle paar Jahre selektiv auszulichten oder strukturiert auf den Stock zu setzen.</p> <p>5 Einzelbäume sind stehen zu lassen.</p>	<p>Art. 88 4. Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Lebhäge</p> <p>1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 5 sind im bisherigen Umfang zu erhalten und dürfen nur mit einheimischen Straucharten ergänzt werden.</p> <p>2 Hecken haben eine minimale Breite von 3m und Lebhäge von 1m aufzuweisen.</p> <p>3 Ab dem äusserem Einzelstock haben Hochbauten einen Abstand von [...] und Abgrabungen beziehungsweise Aufschüttungen von [...] einzuhalten.</p> <p>4 Die Gehölze sind alle paar Jahre selektiv auszulichten oder strukturiert auf den Stock zu setzen.</p> <p>5 Einzelbäume sind stehen zu lassen.</p>		

<p>Art. 57 6. Bruchsteinmauern, Trockensteinmauern und Lesesteilwalle</p> <p>1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 6 sind durch regelmässig Instandstellung zu erhalten.</p> <p>2 Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.</p>	<p>Art. 89 5. Bruchsteinmauern</p> <p>1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 6 sind durch regelmässig Instandstellung zu erhalten.</p> <p>2 Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.</p>		
<p>Art. 58 7. Blumenwiesen, artenreiche Fettwiesen und Pfeifengraswiesen</p> <p>1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 7 sind ungeschmälert zu erhalten und als Heuwiesen oder Magerweide extensiv zu nutzen.</p> <p>2 Halbtrockenrasen sind frühestens nach dem 15. Juli und Streurieder nach dem 1. September zu mähen. Das Schnittgut ist zum Absamen an Ort trocken zu lassen.</p> <p>3 Magerwiesen sind je Sommer jeweils während eines zusammenhängenden Zeitraums von sechs Wochen nicht zu bestossen.</p>	<p>Art. 90 6. Blumenwiesen, Halbtrockenrasen und Weiden</p> <p>1 Die Naturobjekte gemäss Anhang 7 sind ungeschmälert zu erhalten und als Heuwiesen oder Magerweide extensiv zu nutzen.</p> <p>2 Halbtrockenrasen sind frühestens nach dem 15. Juli und Streurieder nach dem 1. September zu mähen. Das Schnittgut ist zum Absamen an Ort trocken zu lassen.</p> <p>3 Magerwiesen sind je Sommer jeweils während eines zusammenhängenden Zeitraums von sechs Wochen nicht zu bestossen.</p>		
<p>IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 59 Übergangsbestimmungen</p> <p>In Verfahren, die beim Inkrafttreten dieses Reglements hängig sind, ist das bisherige Recht anwendbar.</p>	<p>V. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 92 Übergangsbestimmungen</p> <p>1. hängige Verfahren</p> <p>In Verfahren, die beim Inkrafttreten dieses Reglements hängig sind, ist das bisherige Recht anwendbar.</p>		
<p>Art. 60 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Das Bau- und Zonenreglement vom 28. Juni 2007 mit Änderungen vom 22. November 2011 und vom 22. Mai 2017 wird aufgehoben.</p>	<p>Art. 94 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Das Bau- und Zonenreglement vom xxxxxxx wird aufgehoben.</p>	Datum Änderung Teilrevision Flugplatz 2021 (Vorprüfung)	<p>Hinweis: Das BZR vom 28. Juni 2007 umfasst bis zum heutigen Zeitpunkt sämtliche ergangenen Änderungen, so dass mit der Aufhebung dieses BZR auch alle Änderungen aufgehoben werden. Der Teil "mit Änderungen vom" kann gestrichen werden.</p>

<p>Art. 61 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach erfolgter Annahme durch die Gemeindeversammlung unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. Januar 2023 in Kraft.</p>	<p>Art. 95 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach erfolgter Annahme durch die Gemeindeversammlung unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. Januar XX in Kraft.</p>		<p>Hinweis: Das Datum des Inkrafttretens ist noch nicht bekannt. Vorschlag: Art. 61 ersetzen mit: "Der Gemeinderat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements fest." Diese Festlegung erfolgt nach Rechtskraft der Nutzungsplanung. Zudem wird dannzumal eine öffentliche Publikation des Inkrafttretens seitens der Gemeinde und die Information des Regierungsrates über das Inkrafttreten empfohlen.</p>
<p>_____</p> <p>1 A 2 NG 611.1 3 SR 814.41 4 NG 331.1</p>	<p>_____</p> <p>A ... NG 611.1 NG 331.1</p>		
<p>Im Namen der Gemeindeversammlung Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber: Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt am xxxxx mit Beschluss Nr. xxxx</p>	<p>Im Namen der Gemeindeversammlung Der/die Gemeindepräsident/in: Der/die Gemeindeschreiber/in: Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt am xxxxx mit Beschluss Nr. xxxx</p>		