



CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

A-POST PLUS

Gemeinderat Buochs
Beckenriederstrasse 9
Postfach 131
6374 Buochs

Andrea Schaller
Raumplanerin
Telefon +41 41 618 72 66
andrea.schaller@nw.ch
Stans, 31. August 2023

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Baudirektion hat mit Stellungnahme vom 20. Juni 2022 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung genommen. Anfangs November 2022 wurde der Vorprüfungsbericht zwischen Vertretern der Gemeinde und dem Kanton besprochen. Die Besprechungsergebnisse wurden in zwei Besprechungslisten "Kantonale Vorprüfung" und "Anhang Kantonale Vorprüfung" festgehalten.

Die Gemeinde reichte am 27. Juni 2023 die überarbeiteten Unterlagen zur Sichtung durch die Baudirektion ein.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Zonenplan Siedlung, Mst. 1:2'000, vom 22. Juni 2023
- Zonenplan Landschaft, Mst. 1:5'000, vom 22. Juni 2023
- Bau- und Zonenreglement, Stand Juni 2023
- Bau- und Zonenreglement, Korrekturmodus, Stand Juni 2023
- Verkehrsrichtplan, Mst. 1:5'000, vom 22. Juni 2023
- Fusswegplan, Mst. 1:5'000, vom 22. Juni 2023
- Stand der Erschliessung, Mst. 1:2'500, vom 22. Juni 2023
- Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV, Stand Juni 2023
- Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV, Korrekturmodus, Stand Juni 2023
- Begleitschreiben Bauamt Buochs vom 27. Juni 2023

Auf eine erneute und umfassende kantonsinterne Vernehmlassung wurde verzichtet.

Die Unterlagen, die gestützt auf die Nachbesprechung und den Vorprüfungsbericht angepasst wurden, werden nochmals gesichtet. Die Prüfung beschränkt sich insbesondere auf die Empfehlungen und Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht. Wir nehmen wie folgt dazu Stellung:

1 Überarbeitete Unterlagen aufgrund des Vorprüfungsberichts

1.1 Allgemein

Die nachfolgende Beurteilung stützt sich primär auf den Vorprüfungsbericht vom 20. Juni 2022 und der Listen zur Nachbesprechung vom 2. November 2022. Die bisherigen Beurteilungen bleiben grundsätzlich vorbehalten. Die Gemeinde ist als Trägerin der Nutzungsplanung zuständig für eine sorgfältige Bereitstellung der Nutzungsplandokumente zuhanden der öffentlichen Auflage. Die Überarbeitung wurden insgesamt gut vorgenommen.

1.2 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.

- Zu "1.1.2 Laufende Teilrevision; Teilrevision Flugplatz und Bebauungsplan Erlenpark": Die Teilrevision "Arbeitsplatzgebiet Fadenbrücke / Flugplatz (ESP Arbeiten)" wurde von der Gemeindeversammlung am 21. November 2022 beschlossen. Die Teilrevision befindet sich zurzeit beim Kanton im Genehmigungsverfahren. Allfällige Rückmeldungen aus dem Genehmigungsverfahren sind dazumal zu berücksichtigen.
- Zu "2.1.1 Zu A. Zoneneinteilung; Zonen (Art. 2-5)": **Hinweis:** Der letzte Satz im Absatz zu weiteren Zonen ist nicht korrekt. Die Sondernutzungszone Hafenanlage ist nicht unter Nichtbauzonen aufgeführt, sondern unter weitere Zonen. Dies ist zu korrigieren.
- Zu "2.1.3 Zu C. Bauzonen; Wohnzone (Art. 12-14)", Überbauungsziffer:
Die ergänzenden Erläuterungen zur Tabelle 1 sind hilfreich, da insbesondere durch den Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) bzw. aufgrund des nicht ausgenutzten AZ-Potentials das Verdichtungspotenzial gegenüber dem realisierten Bestand teilweise wesentlich zunimmt.
Hinweis: Der Empfehlung aus dem Vorprüfungsbericht die ÜZ besser dem Bestand anzupassen und das Thema Verdichtung im Rahmen der Siedlungsleitbild zu diskutieren, wurde nicht nachgekommen. Entsprechend ist der letzte Satz im Abschnitt zur W16 nicht nachvollziehbar und zu löschen, denn aufgrund der hohen ÜZ von 0.4 wird eine weitere Verdichtung kaum zweckmässig sein. Jedoch sollte spätestens im Rahmen der Siedlungsleitbildarbeit die Parameter einer hohen Siedungsqualität (Wohnhygiene, Erschliessung, Aussenraumgestaltung/Freiräume etc.) definiert und mittels geeigneter raumplanerischer Instrumente in nachfolgenden Nutzungsplanungsrevisionen gesichert werden. Für die W16 stimmen die Aussagen, wie sie für die Wohnzonen W10, W11 und W14 in der Berichterstattung gemacht werden, ebenfalls. Bei all diesen Zonen führt die ÜZ zu einer Zunahme der Nutzungsdichte.
- Zu "2.1.3 Zu C. Bauzonen; Kernzone (Art. 15-21), feste Grenzabstände": Abweichend vom Vorprüfungsbericht sind die darin gemachten Ausführungen zum festen Grenzabstand als Empfehlung zu behandeln: Das Vorgehen mit der Festlegung des Grenzabstandes, um den historisch gewachsenen Parzellenabständen in einem gewissen Masse Rechnung zu tragen, ist vorliegend tragbar, da die raumplanerischen Möglichkeiten auf Stufe Zonenplan beschränkt sind; möglich wäre weiterhin die Festlegung von Baulinien oder der Bebauungsplanpflicht (Verzicht auf Grundmasse in der Grundnutzung).
Ergänzend zur Nachbesprechung ist folgende **Empfehlung** zu berücksichtigen: Hier dient der feste Grenzabstand mehr dem Umstand, einen Bestand sicherzustellen und weniger diesen zu verdichten. Gemäss PBG sind auch für die Kernzonen Grundmassen festzulegen, obwohl die festgelegten Ziffern kaum je den Bestand abbilden werden. Eine Festlegung von Grundmassen und Abständen in Kernzonen erweist sich in der Praxis eher als nicht zweckmässig, wenn der Zweck von Kernzonen vor allem die Erhaltung des Ortsbildes sowie die qualitätsvolle Einordnung von Bauten und Anlagen in historisch gewachsener

Struktur sein soll. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert nicht noch eine weitere Einschränkung aufzuerlegen und daher auf den festen Grenzabstand zu verzichten. Insbesondere gilt dies bei der Kernzone K14a, welche fast vollständig mit der Ortsbildschutzzone überlagert wird. Damit kann in diesem Bereich mit dem Verzicht auf den festen Grenzabstand der Widerspruch zwischen Zweck der Kernzone und der Ortsbildschutzzone behoben werden. Das Festlegen von Baulinien wird als zweckmässiger beurteilt.

Wird am festen Grenzabstand festgehalten, ist zu beachten, dass kein Anspruch auf einen festen Grenzabstand besteht; innerhalb der Ortsbildschutzzone sind deren Voraussetzungen einzuhalten.

Hinweis: Der letzte Satz im ersten Abschnitt der Berichterstattung zu den festen Grenzabständen ist zu präzisieren oder zu streichen, da er nur relevant bei der Frage war, ob der feste Grenzabstand bei Parzellen innerhalb oder ausserhalb der Kernzone gelten soll.

- Zu "2.1.3 Zu C. Bauzonen; Zone für öffentliche Zwecke (Art. 30, Anhang 1)":

Hinweis: Die Erläuterungen zur Parzelle Nr. 750 sind bezüglich der Grundmasse nicht eindeutig. Gemäss der Berichterstattung sind die Grundmasse noch nicht bekannt, werden jedoch voraussichtlich stark von denen der Kernzone 14b abweichen. Dies ist zu präzisieren. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundmasse tiefer ausfallen und im Rahmen des konkreten Bauprojekts festgelegt werden.

Empfehlung: Das Nutzungspotenzial dieser Fläche ist aufgrund der Lage und der angrenzenden nicht überbauten Parzelle Nr. 961 sehr gross. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob die Kernzone nicht die zweckmässigere Zone ist, auch wenn kommunale Nutzungen vorgesehen sind. Eine Kernzone lässt eine grössere Flexibilität bei der Nutzung zu, was dazu beiträgt, dass die Fläche allenfalls effizienter genutzt werden kann (mehrgeschossig).

Empfehlung: Die römisch-katholische Kirchgemeinde Buochs ist eine Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts. Die Aussage in der Erläuterung zur Parzelle Nr. 60 ist somit nicht korrekt und die Umzonung ist erneut unter Berücksichtigung von Art. 57 Abs. 1 PBG zu begründen.

Hinweis: Der letzte Satz bezüglich Regierungsratsbeschluss bei den Ausführungen zum Areal Kreuzstrasse ist zu löschen. In der Zwischenzeit hat der Landrat am 31. Mai 2023 den Kredit für die Erarbeitung der Gestaltungsplanung betreffend die Überbauung des Areals Kreuzstrasse beschlossen (LRB vom 31. Mai 2023).

- Zu "2.1.3 Zu C. Bauzonen; Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 32-33, Anhang 2):
Empfehlung: Die Begründung gemäss der Berichterstattung, weshalb das Trachtenhaus einer "Bauzone" zugewiesen bleiben soll, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Aufgrund der Lage ausserhalb der Bauzone (isolierte Kleinbauzone) wird jedoch die Zuweisung in einer der Landwirtschaftszone überlagernde Sondernutzungszone als zweckmässig beurteilt. Die zulässige Nutzung wird durch die heutige Nutzung bestimmt und zudem gilt bezüglich der Gebäudemasse der Besitzstand (keine Nutzungsintensivierung). Dies kann mit der Zone für Sport- und Freizeitanlagen nicht gewährleistet werden, da mit den Zonenbestimmungen ein neues Trachtenhaus gebaut werden könnte. Es gilt "mehr" als nur der Besitzstand. Sollte die Zone für Sport- und Freizeitzone beibehalten werden, sollten mindestens die Grundmasse definiert werden. Der Verzicht auf Grundmasse ist für Fälle gedacht, in welchem diese schwierig festzulegen ist; ein Vereinslokal kann dimensioniert werden.
- Zu "2.1.3 Zu C. Bauzonen; Grünzone (Art. 34, Anhang 3): Das Beibehalten der Wohnzone auf der Parzelle Nr. 848 wird zur Kenntnis genommen.
- Zu "2.1.3 Zu C. Bauzonen; Sondernutzungszone Erstwohnungen (überlagernd) (Art. 38): Wie bereits im Vorprüfungsbericht festgehalten, kann eine solche überlagernde Sondernutzungszone aus raumplanerischer Sicht begründbar sein, jedoch bestehen aus rechtlicher Sicht folgende Bedenken: Eine solche Regelung wird vor den Gerichten kaum standhalten,

da die Gemeinde Buochs mit einem Zweitwohnungsanteil von rund 9.5 % nicht unter das Zweitwohnungsgesetz fällt (keine Regelungskompetenz). Es stellt sich auch die Frage, ob die Regelung im Einklang mit der Eigentumsgarantie steht.

- Zu "2.1.4 Zu D. Nichtbauzonen; Freihaltezone (Art. 40-41): Freihaltezone auf Parzelle Nr. 210: **Vorbehalt**: Die Freihaltezone zwischen Verkehrszone und Bauzone bei der Kleinkaliberanlage ist nicht zweckmässig. Zumal sie auch teilweise den Vorplatz tangiert. Die Verkehrszone auf dem Damm ist bis an die Parzellengrenze der Bauzone zu verbreitern.

Mit der Teilrevision Flugplatz wird der Bereich der Zone für öffentliche Zwecke, der mit der Gewässerraumzone überlagert ist, in die Grünzone umgezont. Mit der Gesamtrevision wird diese Fläche der Freihaltezone zugewiesen. Der Grundsatz der Planbeständigkeit ist zu beachten. Vorliegend jedoch ist die Zuweisung zur Freihaltezone zweckmässig, da die Fläche zur Engelberger Aa ebenfalls der Freihaltezone zugewiesen wird und mit der Gewässerraumzone überlagert ist.

- Zu "2.1.5 Zu E. weitere Zonen": **Hinweis**: Im Absatz bzgl. Verzicht auf eine überlagernde Sondernutzungszone "Bereich ohne Hochbauten" ist der neue Gestaltungsplan Seefeld zu erwähnen (noch nicht genehmigt).
- Zu "2.1.5 Zu E. weitere Zonen; Landschaftsschutzzone kommunal (überlagernd) (Art. 44-45)": Die Überlagerung der Parzelle mit der kommunalen Landschaftsschutzzone wird begrüsst, da damit dem Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan Rechnung getragen wird.

Vorbehalt: Die kommunale Landschaftsschutzzone, welche die Verkehrszone überlagert (Erschliessung der Parzellen Nrn. 1150 und 1233), ist zu löschen. Entsprechend ist die Zone bei der Zonenzuteilung der Nichtbauzone zuzuweisen.

- Zu "2.1.5 Zu E. weitere Zonen; Ortsbildschutzzone Dorf (überlagernd) (Art. 46)" / Zu "2.1.5 Zu E. weitere Zonen; Ortsbildschutzzone wertvoller Strassenraum (überlagernd) (Art. 47)" / Zu "2.1.5 Zu E. weitere Zonen; Ortsbildschutzzone Ennerberg (überlagernd) (Art. 48)": Die Denkmalpflege begrüsst, dass die im Rahmen der 1. Vorprüfung beantragten und empfohlenen Anpassungen im Bereich Ortsbildschutz weitgehend umgesetzt wurden. Die "Schutzzone wertvoller Strassenraum" wird begrüsst (siehe auch Ausführungen zu Art. 47 BZR). Diese Massnahme sichert den Erhalt und die qualitätsvolle Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Strassenräume entlang der Beckenrieder- und Ennetbürgerstrasse.

Die Erweiterung der Ortsbildschutzzone Ennerberg um Parzelle Nr. 407 wird begrüsst, da damit der wertvolle Kapellweiler in seiner gesamten räumlichen Ausdehnung überlagert wird.

Empfehlung: Im Rahmen der erneuten Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass Parzellen Nrn. 59 und 60, die der Kernzone zugeordnet sind, nicht mit einer Ortsbildschutzzone überlagert wurden. Die ehemalige Pfarrhelferei (Parzelle Nr. 60, Inventar schutzwürdig B) und das benachbarte Wohnhaus auf Parzelle Nr. 59 bilden den oberen Abschluss der historischen Bebauung entlang der Dorfstrasse und nehmen mit ihren giebelständigen Satteldächern oberhalb des Kirchbezirks eine ortsbaulich prägnante Stellung ein. Die beiden Parzellen sind in der ISOS-Ortsbildaufnahme Teil der Umgebung I (Nahumgebung Kirche) mit Erhaltungsziel a, was Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Altbauten bedeutet. Aus diesem Grund sind die beiden Parzellen Nrn. 59 und 60 mit der "Ortsbildschutzzone Dorf" zu überlagern.

Empfehlung: Im Rahmen der Weiterbearbeitung fanden keine Anpassungen im Bereich Fischmattstrasse (ISOS, G5, Erhaltungsziel B) statt. Grundsätzlich wurde die Baulinie als

Massnahme zur Umsetzung der Erhaltungsziele des ISOS akzeptiert, wobei mit dieser Massnahme die Ortsbildprägende Körnigkeit langfristig nicht sichergestellt werden kann. Eine Begründung, wieso auf weitere Massnahmen verzichtet wurden, liegt in der Berichterstattung nicht vor. Um eine adäquate Umsetzung der im ISOS formulierten Erhaltungsziele zu erreichen, ist anstelle der Baulinie die erste Bautiefe mit der "Schutzzone wertvoller Strassenraum" zu überlagern.

- Zu "2.3 Zu III. Unterschutzstellung von Naturobjekten; Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen (Art. 54)": **Hinweis:** Die Bestimmungen werden nicht eins zu eins vom Muster-BZR übernommen, vielmehr lehnen sie sich an die Bestimmungen des Muster-BZR an. Die Berichterstattung ist zu korrigieren bzw. zu präzisieren.
- Zu "3.1.1 Zu Grundnutzung; Gewässerraumzone (Grundnutzung)" / Zu "3.1.2 Zu überlagernde Nutzungsplaninhalte; Gewässerraumzone": Ein Gesetzgebungsprozess zur Abschaffung des Gewässerraumabstands ist laufend. Sollte dies umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass gewisse Gewässerraumbreiten neu beurteilt werden müssen (insbesondere entlang der Engelbergeraas). Es besteht die Möglichkeit dies bereits jetzt in die Gesamtrevision zu integrieren. Es liegt in der Entscheidung der Gemeinde, ob dies noch in den laufenden Prozess integriert werden soll oder ob es erst nach Abschluss des Gesetzgebungsprozess geschehen soll.
- Zu "3.1.2 Zu überlagernde Nutzungsplaninhalte; Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet": Die Ergänzung des LES im Bereich des Bootshauses im Seefeld wird begrüsst.
- Zu "3.1.2 Zu überlagernde Nutzungsplaninhalte; Gestaltungsplanpflicht": Eine Gestaltungsplanpflicht ermöglicht auch bei bereits bestehenden Überbauungen, die dannzumal verdichtet oder transformiert werden sollen, eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute Überbauung sicherzustellen. Das Beibehalten der Gestaltungsplanpflicht-Gebieten wird begrüsst, insbesondere auch in den Gebieten Nähseydi und Kettstrasse (Parzelle Nr. 223).
- Zu "3.2 Zu orientierende Inhalte (nicht Genehmigungsinhalte)": **Hinweis:** Beim Gewässer handelt es sich nicht um einen Informationsinhalt, sondern um einen orientierenden Inhalt. Dies ist in der Berichterstattung zu korrigieren.
- Zu "3.3 Zu Informationsinhalte (nicht Genehmigungsinhalte)": **Hinweis:** Die Nationalstrassenbaulinie ist eigentümerverschrieben und ist gemäss Art. 22 des Nationalstrassengesetzes direkt in den Ausführungsprojekten festzulegen. Es handelt sich daher um orientierende Planinhalte, wie dies auf den Zonenplänen Siedlung und Landschaft korrekt aufgeführt ist. Die Berichterstattung ist zu korrigieren (unter Kapitel 3.2 aufzuführen).
- Zu "6.1 Bevölkerung und Beschäftigte / Bauzonenkapazitätsnachweis": Die Erläuterungen sind grundsätzlich nachvollziehbar. Wie die Tabelle 1 aufzeigt, führt das Hüllenmodell teilweise gegenüber dem realisierten Bestand zu einem grossen Verdichtungspotenzial. Ein Verdichtungspotenzial ab 30 % kann nicht mehr als massvoll bezeichnet werden. Dies ist im Text zu präzisieren. Die Tabelle wurde nicht auf ihre Vollständigkeit überprüft.
Hinweis: Für eine Verortung sollten die Gebiete bezeichnet werden.
Hinweis: Die Spalte "Siedlung+kapazitätsrelevant ist nicht selbsterklärend. Unter welchen Voraussetzungen ist eine Parzelle kapazitätsrelevant? Die Tabelle ist zu erläutern.
- Zu "Anhänge 1-7": Die Anhänge wurden nicht geprüft.
- Zu "Anhang 8 Unbebaute Parzellen gemäss Siedlung+ (Stand Juni 2020)": **Hinweis:** Die Parzellen Nrn. 1027 1037 1038 1039 und 1126 gelten als überbaut (Stand Ende August 2023) und können aus der Tabelle entfernt werden. Sie wurden auch aus der kantonsinternen Tabelle gelöscht.

1.3 Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) wurde mehrheitlich gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 20. Juni 2022 bzw. dessen Nachbesprechung angepasst. Es wird nachfolgend nur auf die Artikel eingegangen, wo es weiterhin ein Anpassungsbedarf besteht oder eine Neubeurteilung erforderlich ist.

Der Rechtsdienst hat die formale Prüfung des BZR vorgenommen. Folgendes ist anzupassen (in **fett**):

- Art. 5 Ziff. 2 lit. d): **Schutzzone** wertvoller Strassenraum (auch beim Titel des Art. 47 BZR anzupassen; vgl. Ausführungen zu Art. 47)
- Art. 5 Ziff. 2 lit. e: Ortsbildschutzzone Ennerberg (**überlagernd**)
- Art. 6 Abs. 2: **"Bei Dächern bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 10 m² ist mindestens..."**
- Art. 7 Abs. 4: **sickerfähigen**
- Art. 8 Abs. 2: Hat in der ersten Zeile einen speziellen Umbruch
- Art. 10 und 20 je im Titel: **"Materialisierung, Farbe"** (analog Art. 8)
- Art. 23: Im Titel könnte aufgenommen werden: **"Dachgestaltung WG16"**
- Art. 26 Abs. 1 und Art. 29 Abs. 1: Siedlungsgrenzen suggeriert eine Linie, daher ersetzen durch **"Siedlungsränder"**
- Art. 28: Im Titel könnte aufgenommen werden: **"Bebauungsplanpflicht I24"**
- Art. 36 Abs. 2:
 - Der Einleitungssatz stimmt sprachlich nicht.
 - Die Aufzählungen a) bis c) sind am Zeilenende mit ";" abzuschliessen und jeweils klein zu beginnen.
- Art. 37 Abs. 1 lit. a): ...;
- Art. 41: Freihaltezone(**Leerschlag**)FHb
- Art. 44/45: jeweils Abs. 1 wie folgt einleitend ergänzen: **"Die Landschaftsschutzzone kommunal ..."**
- Art. 46 Abs. 1: **"...des Ortsbilds und des gewachsenen..."**
- Art. 50 Abs. 1: Einleitungssatz wird mit ":" abgeschlossen ("... das Baugesuch einreichen, wenn: 1. ...)
- Art. 52 Abs. 2 Ziff. 4: ";" durch einen Punkt "." ersetzen
- Art. 53 Abs. 2: **"Alle Eingriffe, die ... zur Folge hätten, sind zu unterlassen."**
- Art. 56 Abs. 1: **"... sind durch eine regelmässige Instandstellung zu erhalten."**
- Anhang 1: Im Titel Verweis auf Art. **30** korrigieren.
- Anhang 2: Im Titel Verweis auf Art. **32** korrigieren.
- Anhang 3: Im Titel Verweis auf Art. **34** korrigieren.
- Anhang 4: Titel B Aufzählung analog Reihenfolge von Art. 54 "Baumgruppen, Baumreihen und Alleen"
- Anhang 5: Im Titel Verweis auf Art. **55** korrigieren.
- Anhang 6: Im Titel Verweis auf Art. **56** korrigieren.
- Anhang 7: Im Titel Verweis auf Art. **57** korrigieren.

Weiterer Anpassungsbedarf:

- Zu "Art. 12, Wohnzone (W) 1. Grundmasse": **Vorbehalt**: In den Tabellen zu den Grundmassen im BZR ist unter anderem gemäss Art. 104 Abs. 1 Ziff. 2 PBG und gestützt auf das Muster-BZR eine "Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)" festzulegen. Diese Formulierung hat offenbar zu Missverständnissen geführt. Die prozentualen Anteile nach Art. 104a PBG beziehen sich immer auf die maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen. Um eine einheitliche Anwendung der minimalen Überbauungsziffer – als Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche – sicherzustellen, ist jeweils die vierte Spalte in den Tabellen mit den Grundmassen wie folgt zu bezeichnen: **"Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche"**. Die Ziffer ist jeweils vom Prozentwert anstelle mit einer Klammer mit einem Schrägstrich zu trennen (beispielsweise 0.2 / 50). Die Spaltenbeschriftung ist bei allen Grundmasse-Tabellen des BZR anzupassen.

Die minimalen Überbauungsziffern bei allen Zonen werden mit Vorbehalt der erforderlichen Anpassung der Spaltenbezeichnung als raumplanerisch zweckmässig beurteilt. Damit kann die Bebauung auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, ohne dass dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden widersprochen wird.

- Zu "Art. 16, 2. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe": Die Gemeinde nimmt den Widerspruch zwischen dem maximalen Wohnanteil von 100 % und der Forderung von Gewebeanteil in den Erdgeschoss, wissentlich in Kauf. Dies wird zur Kenntnis genommen.
- Zu "Art. 17, 3. fest Grenzabstände": **Empfehlung**: Auf die Festlegung der festen Grenzabstände ist, insbesondere in der Kernzone K14a, zu verzichten; siehe Ausführungen unter Ziffer "2.1.3 Zu C. Bauzonen; Kernzone (Art. 15-21)". Soll nicht darauf verzichtet werden, ist der erste Teilsatz des Artikels zu relativieren, da im Bereich der Ortsbildschutzzone eine (weitere) Verdichtung nicht im Vordergrund steht.
- Zu "Art. 22, Wohn- und Gewerbezone, 1. Grundmasse": Die Festlegung der minimalen Gesamthöhe bei den Wohn- und Gewerbebezonen WG14 und WG 16 wird begrüsst, da zusammen mit einer ÜZ dem haushälterischen Umgang mit dem Boden entsprochen werden kann. In der WG10 wird auf die Festlegung einer minimalen Gesamthöhe verzichtet, da die Gesamthöhe durch den bestehenden Gestaltungsplan inkl. zusätzliches Geschoss bestimmt wird. Im Rahmen der Siedlungsleitbildüberarbeitung sollte geprüft werden, ob sich das Areal nicht für eine dichtere Bauweise bzgl. der Gesamthöhe eignet.
- Zu "Art. 26, Gewerbezone, 2. Umgebungsgestaltung": **Hinweis**: Im Zonenplan werden zwei unterschiedliche Gewerbebezonen festgelegt. Nicht klar ist, weshalb bei den Absätzen 2 und 3 die beiden namentlich genannt werden und in Abs. 4 jedoch nicht. Der Art. 26 gilt für die beiden Gewerbezonentypen, entsprechend ist eine Aufzählung nicht erforderlich. Dies ist anzupassen.
- Zu "Art. 27, Industriezone, 1. Grundmasse": Die Erhöhung der minimalen Überbauungsziffer bei I18 wird begrüsst, da damit dem haushälterischen Umgang mit dem Boden besser entsprochen wird. **Hinweis**: Mit einer zusätzlichen minimalen Gesamthöhe würde dem noch mehr Rechnung getragen; dies gilt auch für die Gewerbezone.
- Zu "Art. 28, Industriezone, 2. Bebauungsplanpflicht": Der Artikel aus der Teilrevision Flugplatz wird angepasst. Die Unterteilung des ersten Absatzes in zwei Absätze wird begrüsst. Die Planbeständigkeit steht dem nicht entgegen; es handelt sich um eine unwesentliche Änderung, da sie inhaltlich unverändert bleibt. **Vorbehalt**: Hingegen handelt es sich bei Abs. 3 um eine wesentliche Änderung (neu beim "ersten" anstelle bei "allen" Baugesuchen), da sich die Baugesuche wesentlich unterscheiden können; es ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Planbeständigkeit der Abs. 2 von der Teilrevision Flugzeugplatz zu übernehmen: *"Im Rahmen der Baugesuche ist aufzuzeigen, wie das Mobilitätskonzept umgesetzt wird."*
- Zu "Art. 29, Industriezone, 3. Umgebungsgestaltung": **Empfehlung**: Es ist zu prüfen, ob der Abs. 2 bzgl. Gestaltung der Parkplätze auch für die Industriezone I24 zweckmässig ist. Bei Bedarf ist der Abs. 2 zu ergänzen.
- Zu "Art. 31, Zone für öffentliche Zwecke, 1. zulässige Nutzung": **Vorbehalt**: Die zulässige Nutzung ist mit *"sowie öffentliche Parkierung"* zu ergänzen.
- Zu "Art. 36, 2. Sondernutzungszone SNa": Der Art. 36 entspricht inhaltlich dem Artikel gemäss Teilrevision Flugplatz. Die Aufzählung in Abs. 2 wurde zweckmässigerweise neu mit Buchstaben vorgenommen.

- Zu "Art. 38, Sondernutzungszone Erstwohnungen": **Vorbehalt**: Der zweite Absatz ist obsolet, wenn die Voraussetzungen gemäss dem ersten Absatz erfüllt sind. Zudem wird der Begriff "Zweitwohnungen" im Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG [SR 702]) definiert und dieses lässt unter gewissen Voraussetzungen Zweitwohnungen zu. Der Abs. 2 ist zu löschen.

- Zu "Art. 39, Sondernutzungszone ergänzende Nutzungen": Im Vergleich zum Artikel gemäss Teilrevision Flugplatz wird im Rahmen der Gesamtrevision auf den ersten Teilsatz "... überlagert die Industriezone" verzichtet. Dies ergibt sich aus dem Artikeltitel und der schraffierten Zone auf dem Zonenplan. Diese Anpassung ist zweckmässig und führt inhaltlich zu keiner Änderung. Zudem werden aus den einzelnen Sätzen je ein Absatz gebildet, was die Lesbarkeit des Artikels erhöht.

- Zu "Art. 40, Sondernutzungszone Hafenanlage": **Empfehlung**: Damit die Sondernutzungszone Hafenanlage im Kanton Nidwalden einheitlich formuliert wird, wird folgende Formulierung vorgeschlagen:
*"₁ Die Sondernutzungszone Hafenanlage überlagert die Wasser- (seeseitig) und Landfläche (landseitig).
₂ In der Sondernutzungszone Hafenanlage sind zusätzlich standortgebundene Hafenanlagen zulässig."*
 In Abs. 2 ist die Ergänzung mit "zusätzlich" von Bedeutung, da ansonsten landseitig die Grundnutzung nicht umsetzbar wäre; es wären nur standortgebundene Hafenanlagen möglich.

- Zu "Art. 46, Schutzzonen, 2. Ortsbildschutzzone Dorf": **Empfehlung**: Die Überprüfung des neu formulierten Artikels zur Ortsbildschutzzone Dorf hat gezeigt, dass die Formulierung optimiert werden kann. Die Inhalte in Abs. 3 und 4 wiederholen sich teilweise und können daher zusammengefasst werden; Formulierungsvorschlag:
"₃ Neu- und Ersatzbauten sind ortsbaulich und gestalterisch sorgfältig einzugliedern. Es ist eine fundierte Analyse des Ortsbildes zu erstellen. Dabei ist die sorgfältige Eingliederung stärker zu gewichten als die Erhaltung der Aussenmasse. Bauten und Anlagen, die störend wirken, sind ortsbildgerecht zu ersetzen."
 Die Absatznummerierung ist entsprechend auch anzupassen.

- Zu "Art. 47, Schutzzonen, 3. Ortsbildschutzzone wertvoller Strassenraum": **Vorbehalt**: Die Zone ist in "Schutzzone wertvoller Strassenraum" umzubenennen, da es spezifisch um den Schutz des Strassenraumes und nicht des gesamten Ortsbildes geht. Die erneute Prüfung hat gezeigt, dass Abs. 3 in dieser Form nicht korrekt ist. Einerseits ist der Begriff "Ortsbild" nicht zu verwenden, andererseits entspricht das absolute Festhalten an der genauen Lage allenfalls gar nicht dem Zweck der Bestimmung. Zudem lässt Abs. 3 keine Interessenabwägung zu, was rechtswidrig ist. Falls gewisse Gebäudeecken wirklich genauso erhalten werden sollen, sind Baulinien einzusetzen. Der Abs. 3 ist zu löschen und die Absatznummerierung anzupassen.
Empfehlung: Damit bei Ersatzbauten zweckmässigerweise die Stellung der Baute ebenfalls geregelt ist, ist Abs. 4 wie folgt zu ergänzen: *"Ersatz- und Neubauten haben..."*.

- Zu "Art. 50, Dialogmodell, 2. Einreichung Baugesuch": **Vorbehalt**: Der Abs. 2 bezieht sich auf Art. 49 Abs. 4 BZR – also den Fall, dass die Gemeinde Alternativen (Gebiete) vorschlägt. Der Begriff "Standort" ist daher nicht zweckmässig und mit "Gebiet" zu ersetzen.

- Zu "Art. 54, 3. Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen, Abs. 4": **Vorbehalt**: Der zweite Satz von Abs. 4 steht im Widerspruch zum Naturschutzgesetz (NSchG, NG 331.1) und ist entsprechend zu streichen. Ausnahmegewilligungen können allein nach Massgabe von Art. 25 NSchG erfolgen.

- Zu "Anhang 1, Zone für öffentliche Zwecke gemäss Art. 29": Zone ÖN: **Empfehlung**: Sofern es sich bei den Parkplätzen nicht um öffentliche Parkplätze handelt, ist die Nutzung "Parkplätze" zu löschen.

1.4 Kartographische Plandarstellungen

Zonenplanänderungen, die sich aus den vorangegangenen Prüfergebnissen zur Berichterstattung und zum Bau- und Zonenreglement ergeben, werden nachfolgend nicht nochmals erwähnt.

1.4.1 Zonenplan Siedlung

Hinweis: Legende: Die Nichtbauzone "übriges Gemeindegebiet" ist als "Übriges Gebiet" zu bezeichnen; dies entspricht Art. 64 PBG.

Der "Sachplan Infrastruktur für Luftfahrt" ist unter den orientierenden Genehmigungsinhalten aufzuführen.

Hinweis: Das Legendenkästchen "Gefährdung See ..." entspricht nicht der Signatur im Zonenplan. Dies ist zu verbessern.

Vorbehalt: Die Zonen haben auf dem Papierplan, der genehmigt wird, eindeutig erkennbar bzw. unterscheidbar zu sein. So ist nicht erkennbar, zu welcher Sondernutzungszone (SNb oder SNc) der Strassenabschnitt "Ridlistrasse" gehört. Das entsprechende Kürzel ist auf die Strassenparzelle zu setzen.

Hinweis: Die Gebiete mit gleicher Zone werden sehr unterschiedlich oft mit dem Zonenkürzel bezeichnet, so dass die Zonenzuweisung teilweise nur über die Farbe erkennbar ist. Entweder ist bei solchen Zonen, die nicht weiterunterteilt werden, ein Kürzel pro Gebiet (bevorzugte Variante) oder das Kürzel mit einer gewissen Regelmässigkeit im Zonenplan darzustellen.

Hinweis: Im Bereich des Kanalwegs entspricht die Signatur "Gestaltungsplan" nicht dem revidierten Gestaltungsplan Seefeld. Der neue Perimeter kann übernommen werden, da davon auszugehen ist, dass das Gestaltungsplanverfahren vor der Totalrevision abgeschlossen ist.

Die Verkehrszonen sind mehrheitlich korrekt ausgeschieden. **Vorbehalt**: Bei folgenden Bereichen ist sie nochmals zu überarbeiten:

- Im Bereich des Aawassers Deltas (Freihaltezone FHa) ist die Verkehrsfläche zu löschen, da es sich nicht um eine übergeordnete Strasse oder landwirtschaftliche Erschliessungsstrasse mit Charakter einer Grunderschliessung handelt. Dasselbe gilt für die Sport- und Freizeitzone b (Trachtenhaus) bzw. bei einer entsprechenden überlagernden Sondernutzungszone.
- Böschungen sind grundsätzlich nicht der Verkehrszone zuzuweisen. Kleinstflächen, die allseitig an Bauzone grenzen, können der Verkehrszone zugewiesen werden. Bei Parzelle Nr. 1266 sind die Böschungen zur Parzelle Nr. 1292 hin der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- Der Teil des Fuss- und Veloweges, der an die Strasse Fadenbrücke grenzt (strassenbegleitend), ist der Verkehrszone zuzuweisen (analog eines Trottoirs).

1.4.2 Zonenpläne Siedlung und Landschaft

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

1.5 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan wurde aktualisiert. Für den Verkehrsrichtplan wurden keine Anpassungen für neue Vorhaben eingetragen. Es liegen keine neuen Massnahmenblätter bzw. einzig das Massnahmenblatt "Erschliessung Industriezone Flugplatz/Sondernutzungszone SNa" aus

der Teilrevision Flugplatz liegt vor. Folglich wird auf eine detaillierte Überprüfung verzichtet und die vorliegenden Änderungen als Teilrevision beurteilt. Eine gesamthafte Überarbeitung soll im Rahmen der Siedlungsleitbildüberarbeitung erfolgen.

Vorbehalt: Da es sich um eine Teilrevision des Verkehrsrichtplans handelt, ist ergänzend noch ein Änderungsplan einzureichen.

Vorbehalt: Als Zufahrtsstrasse wird üblicherweise eine Strasse bezeichnet, die innerhalb der Bauzonen die einzelnen Parzellen eines Quartiers/Siedlungsteils erschliesst. Ausnahmsweise kann sie über Nichtbauzone verlaufen, wenn dadurch ein Quartier/Siedlungsteil erschlossen wird. Somit ist für den Strassenabschnitt "Untere Aastrasse" entlang der Engelberger Aa und Seefeld im Bereich der Freihaltezone wie auch für den Strassenabschnitt "Obere Aastrasse" zum Trachtenhaus hin (Bereich der Verkehrsfläche) die Zuweisung als Zufahrtsstrasse nicht zulässig. Die Strassenabschnitte befinden sich in der Nichtbauzone und erschliessen Inselbauzonen, die nicht weiterentwickelt werden dürfen. Die Signatur "Zufahrtsstrasse" ist dort zu löschen. Dies gilt ebenso im Bereich der Grünzone beim Aawasseregg, wo die Strasse kein Quartier erschliesst.

1.6 Fusswegplan

Wie beim Verkehrsrichtplan wird der Fusswegplan insbesondere auf den aktuellen Stand gebracht. Auf eine detaillierte Überprüfung wird daher verzichtet und die vorliegenden Änderungen als Teilrevision beurteilt. Eine gesamthafte Überarbeitung soll im Rahmen der Siedlungsleitbildüberarbeitung erfolgen. Neu wird die Fusswegverbindung Kettstrasse-Pilatusstrasse ergänzt.

Vorbehalt: Da es sich um eine Teilrevision des Fusswegplans handelt, ist ergänzend noch ein Änderungsplan einzureichen.

Vorbehalt: Der Fussweg entlang des Schöpfgrabens wurde bereits realisiert und ist im Fusswegplan als Ausgangslage darzustellen. Das Massnahmenblatt ist entsprechend anzupassen.

2 Öffentliche Auflagen / Genehmigung

Die vorliegende Stellungnahme ist zusammen mit dem Vorprüfungsbericht nach Art. 17 Abs. 1 Ziff. 3 PBG ebenfalls öffentlich aufzulegen. Vor der öffentlichen Auflage sind die Unterlagen zu bereinigen. Unter Vorbehalt der Berücksichtigung der Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens kann eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
BAUDIREKTION

Therese Rotzer-Mathyer
Regierungsrätin

Geht an:

- Vernehmlassungsteilnehmer gemäss 1. Vorprüfung per Email
- GemDat 2021-1502-0046
- RMS-Signatur 23.222/30.1
- Amt für Raumentwicklung