



CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

Gemeinderat Buochs  
Beckenriederstrasse 9, Postfach 131  
6374 Buochs

Beat Zumbühl  
Raumplaner  
Telefon +41 41 618 72 13  
Telefax +41 41 618 72 25  
beat.zumbuehl@nw.ch  
Stans, 2. Juni 2022

**Baudirektion. Raumentwicklung. Gemeinde Buochs. Arbeitsplatzgebiet Fadenbrücke / Flugplatz (ESP Arbeiten). Bebauungsplan Erlenpark. GemDat 2021-1502-0008. Abschluss Vorprüfung. Stellungnahme.**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Baudirektion nahm mit Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2021 zum Bebauungsplan Erlenpark Stellung. Im Januar 2022 wurde der Vorprüfungsbericht zwischen Vertretern der Gemeinde und dem Kanton besprochen. Die Besprechungsergebnisse wurden in der Liste vom Mai 2022 festgehalten.

Mit E-Mail vom 5. Mai 2022 hat das Gemeindebauamt die überarbeiteten Gesuchunterlagen zur nochmaligen Beurteilung durch das Amt für Raumentwicklung zugestellt.

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 3. Mai 2022;
- Reglement zum Bebauungsplan Erlenpark vom 3. Mai 2022;
- Situationsplan 1:1000 mit Plan Nr. 01 vom 3. Mai 2022;
- Schemaschnitte 1:300 mit Plan Nr. 02 vom 3. Mai 2022;
- Besprechungsliste Vorprüfung vom Mai 2022.

## **1 Stellungnahme**

### **1.1 Allgemeines**

Die Beurteilung wird gestützt auf den Vorprüfungsbericht und die erfolgten Besprechungen vorgenommen. Auf eine umfassende Vernehmlassung bei den kantonalen Fachstellen wurde aufgrund der kurzen zeitlichen Vorgaben der Gemeinde verzichtet. Weitergehende Auflagen im Genehmigungsverfahren bleiben somit vorbehalten. Die Unterlagen sind redaktionell sorgfältig zu überprüfen.

## 1.2 Schützenswerte Bestandesbauten (Pkt. 2 Besprechungsliste)

Ein Erhalt der für die militärische und aviatische Geschichte der Schweiz bedeutenden Bestandesbauten (Inventar der militärischen Hochbauten, HOBIM) ist im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Gestützt auf die Vorprüfung wird nun im Reglement zum Bebauungsplan eine Bestimmung (Art. 25) ergänzt, wonach im Bereich der Grünzone bzw. des geplanten Parks "Bauten und Anlagen mit historischem Wert als Zeitzeugen" und u.a. zur Erholungsnutzung und für Ausstellungszwecke zugelassen sein sollen. Empfehlung: im Reglement ist konkret festzusetzen, welche Bauten (insbesondere alter Funkturm und Theoriebaracke) erhalten und in den Park zu integrieren sind. Historisch bedeutende Bauten und Anlagen sind vor einem Abbruch denkmalpflegerisch fachgerecht zu dokumentieren.

## 1.3 Reglement

### Allgemein

Im Reglement wurden gewisse Anpassungen vorgenommen, die im Rahmen der Vorprüfung unbestritten waren (Bsp. generelle Parkplatzbewirtschaftung). Weiter ist das Reglement redaktionell sorgfältig zu überprüfen.

### Art. 6 (Baubereiche)

Abs. 4 und 5: Einerseits sind keine Pflichtbaulinien vorgesehen aber in der Bestimmung ist von klaren Kanten die Rede, die den Abschluss der Baubereiche bilden und den Strassenraum fassen sollen. Zudem sollen grössere Abstellflächen nicht zulässig sein. Diese Regelung ist unklar. Wir empfehlen die Einführung von Pflichtbaulinien zur Verwirklichung dieser Ziele, da sonst der Vollzug nicht klar sein dürfte.

### Art. 7 (Höhe)

Abs. 2 ergänzen: [...] Installationen die zwingend einen Standort auf dem Dach erfordern. [...] 1 m oder ihre Mehrhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.

### Art. 8 (Grundmasse)

§ 10 der Bauverordnung (BauV) regelt die anrechenbare Grundstücksfläche. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung empfehlen wir die Anrechnung der im Plan als "erweiterter Strassenraum" bezeichneten Flächen zu den Baubereichen.

### Art. 12 (Grundsatz zu Erschliessung, Parkierung und Mobilität)

Das Mobilitätskonzept sollte aufgrund der Vorprüfung in den Grundzügen im Bebauungsplan definiert werden. Vorliegend wird der Mindestinhalt eines noch zu erstellenden Mobilitätsdachkonzepts beschrieben, das mit dem ersten Baugesuch vorzulegen sei. Zudem wird dem Gemeinderat die Legitimation zur Bewilligung erteilt. Das Mobilitätskonzept ist auch durch die Baudirektion zu prüfen und genehmigen zu lassen.

### Art. 14 (Fuss- und Radwege)

Abs. 1 streichen, da dieser faktisch nur die Pflicht zur Umsetzung von Art. 35 festhält. Das Reglement ist als Ganzes verbindlich und entsprechend umzusetzen. Der Einfachheit halber sind solche Wiederholungen / Verweise zu unterlassen.

### Art. 17 (Autoabstellplätze)

Abs. 1 sollte dahingehend präzisiert werden, um zu klären, was mit "grundsätzlich" gemeint ist. Aus Sicht der Baudirektion sind alle Parkplätze in den zentralen Parkieranlagen und an den im Plan bezeichneten Stellen unterzubringen. Firmenfahrzeuge die nicht auf regulären Abstellplätzen abgestellt werden können (z.B. LKW's), sind in den einzelnen Betrieben unterzubringen. So kann die Idee der geordneten, zentralen Parkierung eher umgesetzt werden.

Abs. 2 erster Satz streichen, da es klar ist, dass die Bestimmungen des kantonalen Rechts bezüglich minimalen Anforderungen an die Anzahl Parkplätze gelten. Empfehlung: gesetzliche Pflichtabstellplätze sind als Obergrenze festzusetzen.

Abs. 4 streichen (vgl. Bemerkungen zu Abs. 1).

Im Abs. 5 der gestrichen wurde, war eine generelle Parkplatzbewirtschaftung vorgesehen. Mit der Streichung und den Änderungen in Abs.1 ist eine generelle Parkplatzbewirtschaftung nicht gesichert. Zur gezielten Steuerung des Modal Split sind alle Parkplätze zu bewirtschaften.

#### Art. 19 (Fassadengestaltung)

Die langfristige Umsetzbarkeit und die erforderliche Wirkung der Fassadenbegrünung wird kritisch beurteilt. Diese aufwändige Lösung bedarf einer dauerhaften und fachgerechten Pflege. Mit der Bestimmung in Abs. 2 ist der Umfang der Fassadenbegrünung zudem nicht klar vollziehbar bestimmt. Unseres Erachtens ist für die betroffenen Fassadenabschnitte auf der ganzen Höhe eine Begrünung sicher zu stellen. Empfehlung: Zur Gestaltung eines adäquaten Siedlungsrandes ist die Pflanzung und Pflege hochwachsender Baumarten zusätzlich sicherzustellen. Neben der landschaftlichen Eingliederung dürfte zudem die Kühlung der Umgebungsluft mittel- und langfristig ein wünschenswerter Effekt solcher Baumpflanzungen darstellen.

#### Art. 23 (Grünfinger)

Abs. 1 wurde mit einer Minimalbreite der Grünfinger von 3 m ergänzt. Die Fusswege in den Grünfingern müssen gemäss Art. 14 Abs. 3 min. 2 m breit sein. So bleibt bei minimaler Ausführung der Grünfinger zu wenig Raum für eine zweckmässige Bepflanzung bzw. Grünraumgestaltung dieser Bereiche. Es ist ein geeignetes Mass zu definieren, damit auch eine qualitätsvolle Begrünung der Grünfinger möglich wird.

#### Art. 24 (Park)

Vgl. Pkt. 1.1 oben.

#### Art. 26 (Terraingestaltung)

Abs. 1 regelt die Terrainanhebung, und wurde mit "Park" ergänzt. Wir haben die Machbarkeit aus Sicht Hochwasserschutz nicht geprüft. Diese Frage ist direkt mit dem Amt für Gefahrenmanagement zu klären.

#### Art. 35 (Etappierung)

Abs. 5: Eine frühzeitige Umsetzung des Parks ist wichtig, damit dieser Erholungsraum für die Arbeitenden ab Inbetriebnahme der ersten Arbeitsnutzungen bereitsteht. Somit ist der Park mit den Baumpflanzungen ab erster Bauetappe zu realisieren. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.

Abs. 7 regelt neu die Umsetzung der Grünstrukturen ("Grünfinger") innerhalb der Baufelder – "im Zuge des Baufortschritts". Damit ist nicht hinreichend klar, wann diese erstellt sein müssen. Das ist zu präzisieren (Bsp.: im jeweiligen Baubereich und bei Abnahme der ersten / zugehörigen Hochbauten).

### 1.4 Pläne

#### Koordinaten

Die Koordinaten haben wir nicht überprüft – das ist Sache der Gemeinde.

#### Baubereiche

Die Abgrenzung der Baubereiche ist kartographisch klar und korrekt darzustellen. Vorschlag: Baubereich vollständig mit brauner Linie umranden und Bereiche der unterschiedlichen Gebäudehöhen mit den entsprechenden Flächenfüllungen (rahmenlos) darstellen. Die Signaturen "Adressierung" und "Fassadenbegrünung" dürfen die Baubegrenzungslinien der Baubereiche nicht verdecken.

Erschliessungshinweis (mögliche Zufahrt Areal Aviatik)

Im Vorprüfungsossier war nur eine Erschliessung für die Sondernutzungszone ab der Haupterschliessungsachse als Hinweis markiert. Aufgrund der fehlenden Vernehmlassung der vorliegenden Unterlagen kann nicht beurteilt werden, ob eine Erschliessung ab der Ringstrasse (zwischen Baubereich C und D) möglich sein wird. Diese Frage ist insbesondere mit dem Amt für Gefahrenmanagement zu klären (Nähe zur Engelberger Aa).

## 2 Öffentliche Auflage

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



Josef Niederberger  
Regierungsrat

Kopie geht an:

- Amt für Gefahrenmanagement;
- Amt für Mobilität;
- Amt für Wald und Energie (Energiefachstelle);
- Amt für Umwelt;
- Fachstelle für Denkmalpflege;
- Kommission für Natur- und Landschaftsschutz;
- Kantonales Steueramt (Güterschatzung);
- Nidwaldner Sachversicherung;
- Rechtsdienst;
- Kantonspolizei;
- Wirtschaftsförderung;
- Baudirektionssekretariat (Integrale Projekte);
- Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL), Herr Bär;
- GemDat 2021-1502-0008
- RMS 23.223/164.1
- Amt für Raumentwicklung.