



KANTON
NIDWALDEN

BAUDIREKTION

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Buochserstrasse 1, Postfach 1241, 6371 Stans
Telefon 041 618 72 12, www.nw.ch

CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241, ARE

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, 12. Oktober 2021

EINGANG

18. Okt. 2021

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Gemeinde Buochs | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Scan erledigt |
| Eingang 18. Okt. 2021 | |
| Axioma-Nr. | 2021-13 |
| Archiv-Nr. | |

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

Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 23. Februar 2021 übermittelte die Gemeinde Buochs der Baudirektion die Unterlagen zum Bebauungsplan Erlenpark, Parz. Nr. 470, 556 und 1260 GB Buochs zur Vorprüfung gemäss Art. 6 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Zur Überprüfung der Gesuche wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Gesuch um Vorprüfung vom 22. Februar 2021;
- Gemeinderatsbeschluss Nr. 43 vom 8. Februar 2021;
- Berichterstattung nach Art. 47 RPV vom 26. Januar 2021;
- Reglement zum Bebauungsplan vom 26. Januar 2021;
- Situationsplan 1:1000 vom 26. Januar 2021;
- Schnitte 1:300 vom 26. Januar 2021;
- Masterplan vom 10. Juni 2020.

1 Ausgangslage

Die Gebietsentwicklung Fadenbrücke/Flugplatz wird mit dem Ziel der Schaffung eines kantonalen Entwicklungsschwerpunktes Arbeiten bereits seit längerem prioritär verfolgt. Mit der Erstellung der neuen Strassenerschliessung über die Engelberger Aa und dem Kantonsstrassenkreislauf wurde 2020 eine weitere Voraussetzung dafür geschaffen. In Abstimmung mit dem Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL), dem kantonalen Richtplan und dem Siedungsleitbild Buochs soll nun mittels Anpassung der Nutzungsplanung und der Festsetzung eines Bebauungsplanes der grundeigentümerverbindliche Rahmen für eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung festgesetzt werden.

Gemäss der gemeinsamen Vereinbarung vom April 2015 zwischen den betroffenen Genossenscorporationen, Gemeinden und dem Kanton Nidwalden sind neben der Aviatik verschiedene Bedürfnisse für Nutzungen auf dem Flugplatzgelände und in der unmittelbaren Umgebung (namentlich für die Freizeit und Erholung) angemessen zu berücksichtigen. Dies wird unter anderem im Kantonalen Richtplan in Koordinationsaufgabe V5-4 "Standortgerechte Raumnutzung auf dem Flugplatzgelände und den angrenzenden Gebieten" aufgegriffen. Darin wurden unter anderem Raum für Erholungsnutzung sowie die haushälterische Bodennutzung mit Priorität A festgesetzt.

In enger Zusammenarbeit zwischen der Grundeigentümerschaft (Genossenscorporation Buochs), der Gemeinde und dem Planungsbüro Planar wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung gestützt auf die übergeordneten Grundlagen, der Masterplan Erlenpark erarbeitet. Mit dem Masterplan wurden neben einer Analyse des Planungssperimeters und der übergeordneten Rahmenbedingungen die konzeptionellen Ideen an Varianten geprüft und die Themen Erschliessung, Parkierung, Freiraum, Begrünung, Bebauung, Nutzung, Mobilität, Energie und Etappierung für die Bebauungsplanerarbeitung vertieft bearbeitet. Diese Ideen wurden schliesslich mit dem Bebauungsplan zu grundeigentümergebundenen Festsetzungen verdichtet.

Die Gemeinde führt folgende Ziele auf, die mit dem Bebauungsplan erreicht werden sollen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts von kantonaler Bedeutung im Gebiet Flugplatz / Fadenbrücke Buochs;
- Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden;
- Sicherstellung einer gemeinsamen und platzsparenden Erschliessung für das gesamte Areal;
- Sicherstellung einer qualitätvollen Überbauung trotz etappenweiser Realisierung;
- Sicherstellung von ökologisch wertvollen Grün- und Freiräumen mit Aufenthaltsqualität.

Der Bebauungsplan umfasst Teile der Grundstücke mit Parz. Nr. 470, 556 und 1260 und weist zusammen mit dem neuen Park und den Verkehrserschliessungen eine Fläche von insgesamt 60'525 m² auf. Der Bebauungsplanperimeter grenzt westlich an die bestehende Strasse, südlich an den Gewässerraum der Engelberger Aa und die Grünzone "Aawasserdämme", östlich an die neu zu schaffende Sondernutzungszone Flugplatz bzw. den Flugplatzperimeter nach SIL und nördlich an die Landwirtschaftszonen der weiträumigen Flugplatzebene. Im nördlichen Bereich tangiert der Bebauungsplan den Abflusskorridor A der Engelberger Aa.

Der Bebauungsplan gliedert sich in fünf Baubereiche, die über eine Haupt- und mehrere Nebenachsen erschlossen werden. Die Hauptachse erschliesst zukünftig auch die benachbarte Sondernutzungszone Flugplatz. Die zulässige Gebäudehöhe wird zwischen 14 m (Mindestgebäudehöhe) und 16 m – und entlang der Hauptachse zwischen 20 m (Mindestgebäudehöhe) und 24 m festgesetzt. Beim südöstlich gelegenen Baubereich D ist ein Parkhaus mit mindestens 8.5 m und maximal 20 m Gesamthöhe zulässig. Eine haushälterische Bodennutzung soll mittels minimaler Überbauungsziffer (in vier Baubereichen 0.65 und in einem Baubereich 0.3) festgesetzt werden. Die maximale Überbauungsziffer liegt in vier Baubereichen bei 0.7 und in einem Baubereich bei 0.4. Für jeden Baubereich wird eine Grünflächenziffer festgesetzt. Alle Baubereiche zusammen umfassen eine anrechenbare Landfläche von insgesamt 38'760 m² (Nettofläche ohne Erschliessungsflächen; Abb. 5 Berichterstattung nach Art 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung, 26.1.2021). Innerhalb der Baubereiche wird eine offene oder geschlossene Bauweise zulässig sein. Mittels Pflichtbaulinien sollen klare Strassenräume und Siedlungsabschlüsse gefasst werden. Zulässig sollen wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrienutzungen sein. Zudem soll eine Mehrzweckhalle oder Raum für andere Freizeitnutzungen im kantonalen Interesse erstellt werden können. Neben einem Park mit Erholungs- und ökologischer Ausgleichsfunktion ist auch in den Baubereichen und entlang der Erschliessungsachsen die Schaffung von qualitätvollen Aussenräumen mit guter Aufenthaltsqualität (Begrünung, Durchwegung, Aufenthaltsbereiche etc.) geplant. Der Park und eine Gastronomieversorgung muss von der Grundeigentümerin bzw.

Baurechtsnehmerin erstellt werden, sobald die realisierte und/oder projektierte anrechenbare Geschossfläche (aGF) 25'000m² übersteigt. Es gelten erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz in Erstellung und Betrieb von Bauten und Anlagen. Eine Etappierung der Bauten und Anlagen ist vorgesehen.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) muss eine kantonale Behörde Nutzungspläne und deren Anpassungen genehmigen. Zur Nutzungsplanung zählen auch Sondernutzungspläne wie Gestaltungspläne und Bebauungspläne. Gemäss Art. 28 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist der Regierungsrat für die Genehmigung von neu erarbeiteten oder geänderten Bebauungsplänen zuständig.

Bei der Erarbeitung und Bewilligung von Bebauungsplänen sind neben den einschlägigen Bestimmungen des PBG (vor allem Art. 31 ff.) auch die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG, insbesondere Art. 1, Art. 3 sowie Art. 14 ff.) und des kantonalen Richtplanes vom 25. September 2019 sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Buochs zu beachten.

Änderungen übergeordneter Gesetze und Vorgaben bleiben vorbehalten. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass für die Weiterplanung die Übergangsbestimmungen nach Art. 177 und 177a PBG zu berücksichtigen sind (Anpassung von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen sowie Sondernutzungsplänen).

3 Vernehmlassung

Im Rahmen der Vorprüfung haben folgende Stellen mitgewirkt:

- 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).

4 Beurteilung

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

Die Baudirektion begrüsst die Erarbeitung einer Bebauungsplanung im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten ESP Fadenbrücke/Flugplatz und die damit verbundene Qualitätssicherung. Mit der Bebauungsplanung kann maximale Planungssicherheit für die Gebietsentwicklung geschaffen werden.

Der Flugplatz ist für die Gemeinde Buochs und den Kanton Nidwalden von grosser wirtschaftlicher und regionalgeschichtlicher (seit 1928) Bedeutung. Mit dem bisherigen Vorgehen und

der vorliegenden Planung wurde nur minimal an die regionalgeschichtliche Bedeutung angeknüpft. Die bestehenden Flughafeninfrastrukturbauten sind zum Abbruch vorgesehen (Hallen, Baracken, Funkturm). Die Bebauungsstruktur des Erlenparks wird neu zwar parallel zur wegfallenden Redundanzpiste und zur Hauptpiste gelegt, nimmt aber in ihrer Ausprägung keinen Bezug zur bestehenden Struktur des Flugplatzareals unmittelbar an der Engelberger Aa und den umliegenden Baugebieten und Schutzobjekten. Bebauung, Erschliessung und Freiräume der beiden Planungsbereiche A (Bebauungsplan) und B (Sondernutzungszone Flugplatz) sind noch nicht hinreichend aufeinander abgestimmt, insbesondere zeigt sich dies im Zusammenhang mit der Haupteerschliessung und dem gemeinsamen Übergangsbereich. Eine geänderte Konzeption, welche die baulichen Zeitzeugen wie die Flz-Hallen des Luzerner Architekten Werner Ribary und den Funkturm von 1950 berücksichtigen und integrieren würde, könnte eine Chance für die Ausstrahlung und Attraktivität des gesamten Areals und eine identitätsstiftende Brücke zwischen der Vergangenheit und der Zukunft des Ortes schaffen.

Nachfolgend wird detailliert auf einzelne Themen gemäss vorliegender Unterlagen und insbesondere der Berichterstattung nach Art. 47 RPV eingegangen. Die nachfolgende Beurteilung ist bei der Weiterbearbeitung der Bebauungsplanung zu beachten.

4.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

4.1.1 Kapitel 2.1 Bestehende Bebauung / Kapitel 2.3 Denkmalschutzobjekte

Die Fadenbrücke ist erwähnt (Kapitel 2.2). Zahlreich vorhandene und inventarisierte Bestandesobjekte sowie das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) fehlen im Bericht und sind zu ergänzen.

Kommunales Bauinventar

- Fadenbrücke, Parz. 1057 (Status: geschützt, gem. RRB 584 vom 20.10.2020);
- Bildstock Witi, Parz. 1287 (Status: schutzwürdig A);
- Alarmunterstand U-80, Baujahr 1985-86, Parz. 470 (Status: dokumentiert).

HOBIM (Inventar der militärischen Hochbauten):

- Flz-Halle 2, Baujahr 1940 (Einstufung L [lokal], Schutzziel 8 [integral]);
- Flz-Halle 3, Baujahr 1942 (Einstufung L [lokal], Schutzziel 8 [integral]);
- Staffelbaracke, Baujahr 1943 (Einstufung L [lokal], Schutzziel 9 [partiell]);
- Staffelbaracke, Baujahr 1959 (Einstufung L [lokal], Schutzziel 9 [partiell]);
- Theoriebaracke, Baujahr 1959 (Einstufung L [lokal], Schutzziel 9 [partiell]);
- Theoriebaracke, Baujahr 1959 (Einstufung L [lokal], Schutzziel 9 [partiell]);
- Flugdienstleitung, Baujahr 1958 (Einstufung L [lokal], Schutzziel 9 [partiell]);
- Funkturm, Baujahr 1950 (Einstufung L [lokal], Schutzziel 9 [partiell]).

ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz):

- Buochs ist im ISOS national. Der Flugplatz ist in Umgebungsrichtung VIII «Schwemmlandebene nordseitig der Engelberger-Aa, partiell überbaut mit Industrie- und Gewerbebauten» mit Erhaltungsziel a.

IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz):

- frühere Strasse zwischen Buochs und Stans.

Die Denkmalpflege nimmt in diesem Rahmen erstmals Stellung zur Entwicklung des Flugplatzareals und stellt folgende im Bericht nach Art. 47 RPV zu beantwortende Fragen:

- Wurde eine Erhaltung / Integration / Umnutzung der inventarisierten Flugplatzinfrastrukturbauten detailliert geprüft?
- Wurde für die Entwicklung des Masterplans ein qualifiziertes Verfahren nach SIA 143 durchgeführt?
- Wurden mehrere Varianten geprüft?

- Wurde der Entwicklungsprozess aus ortsbaulicher Sicht durch ein Fachgremium begleitet?

Die Lage der Bestandesbauten unmittelbar am Fussweg, auf dem nördlichen Aawasser-Damm bietet Vermittlungspotential zwischen den neuen Gewerbe-/Dienstleistungsbetrieben aber auch der Öffentlichkeit im Naherholungsgebiet und könnte z.B. mit Verpflegungs- oder Freizeitnutzungen zur Belebung und Attraktivität des Areals – während und ausserhalb der Betriebszeiten – beitragen.

4.1.2 Kapitel 2.2 Geplante Entwicklung Bereich B

Das derzeit noch laufende Verfahren für die Umnutzung des ehemaligen Militärflugplatzes in ein ziviles Flugfeld wird auf der Grundlage der bestehenden Flugplatzinfrastruktur durchgeführt («Übergangsphase 2020»). Ein grosser Teil dieser bestehenden Bauten und Anlagen befindet sich in der geplanten Industriezone A. Mit der Überbauung dieser Industriezone wird also zu gewartet werden müssen, bis die Flugplatzanlagen auf den östlichen Teil des Areals (Sondernutzungszone Flugplatz) verlegt sind. Dabei ist eine vertiefte Abstimmung zwischen dem Bebauungsplan und der Sondernutzungszone angezeigt und bedeutend.

4.1.3 Kapitel 2.5 Naturgefahren

Im Baubewilligungsverfahren wird zur Bebauung der einzelnen Baubereiche ein detaillierter Nachweis Naturgefahren erforderlich sein. Grundlage dazu ist das Fachgutachten "Anpassung Entlastungskorridor Engelbergeraa Buochs-Ennetbürgen" (Niederer + Pozzi Umwelt AG, März 2020), welches für den vorliegenden Bebauungsplan integrierender Bestandteil ist.

4.1.4 Kapitel 2.7 Erschliessung

Die neue Fussgängerbrücke über die Engelbergeraa ist mit dem Amt für Gefahrenmanagement abzusprechen. Bei der Planung der Brücke ist der Hochwasserschutz und entsprechend das notwendige Lichtraumprofil zu berücksichtigen. Hierfür ist im Baubewilligungsverfahren eine wasserbauliche Bewilligung gemäss Art. 55 GewG einzuholen.

Massnahmen zur Verbesserung der ÖV-Gütekategorie (wie bspw. eine zusätzliche Haltestelle im Erlenpark) sind zu prüfen. Sollte auf die Haltestelle im Areal vorderhand verzichtet werden, so ist ein entsprechender Platz inkl. Wendemöglichkeit im Bebauungsplan, in Absprache mit dem Amt für Mobilität zu sichern (Ergänzung zu Art. 17 Bebauungsplan). Die nächsten Angebotsausbauten im ÖV sind frühestens auf den Fahrplan 2024 (Dezember 2023) möglich und aufgrund des aktuellen Stands der Planung auf diesen Zeitpunkt vorzusehen. Mögliche Interessenten an den Baubereichen sind darüber in Kenntnis zu setzen.

Der Nachweis einer genügenden ÖV-Gütekategorie (C oder D) für die zu überbauenden Areale resp. Baubereiche muss vor Baubeginn erfolgen.

4.1.5 Kapitel 2.10 Hindernisflächenbegrenzungskataster

Die Hindernisbegrenzungsflächen der Helikopter-Routen sind zu beachten – solange die Helikopterstart- und -landestelle nicht in die Sondernutzungszone verlegt worden ist. Im Bericht zum Bebauungsplan wird korrekt darauf hingewiesen (Kapitel 2.10, Abb. 10).

4.1.6 Kapitel 3.2.3 Erschliessung, Parkierung, Mobilität

Aufgrund des entstehenden Mehrverkehrs ist es notwendig, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Herderenstrasse sowie innerhalb der Überbauung Erlenpark anzupassen. Gemäss Art. 108 Signalisationsverordnung (SSV; SR 741.21) kann die allgemeine Höchstgeschwindigkeit angepasst werden, um unter anderem die Verkehrssicherheit zu erhöhen oder den Verkehrsablauf zu verbessern. Ein entsprechendes Gutachten wird für das entsprechende Verfahren vorausgesetzt. Die Erschliessungsanlagen sind normgerecht zu planen, auszuführen und zu signalisieren (Knotensichtweiten, Parkplätze, Temporegime etc.).

4.1.7 Kapitel 3.2.6 Energie

Der erhöhte Energiestandard wie im Bebauungsplan vorgeschlagen – SIA 2040 – wird begrüsst. Allerdings weist SIA 2040 noch keine eigene Gebäudekategorie für Industriebauten auf. Dennoch sollen auch diese Gebäude, die auf dem Areal voraussichtlich überwiegen werden, den Standard einhalten. Es ist zu klären, welcher Gebäudekategorie die neuen Industriebauten entsprechen müssen.

Die Einhaltung von SIA 2040 bedingt eine sehr gute Erschliessung mit dem ÖV. Es ist im Bebauungsplanverfahren aufzuzeigen, wie der angestrebte Energiestandard mit einer ÖV-Güte C oder D erreicht werden kann.

Der Perimeter verfügt über eine hohe Gunst zur Eigenstromproduktion – auf und an den Gebäuden. Entsprechend ist der Bebauungsplan so festzusetzen, dass das vorhandene Potenzial künftig maximal umgesetzt wird. Die Stromproduktion ist gegenüber der thermischen Nutzung klar zu bevorzugen, insbesondere weil Elektrizität vielfältiger genutzt werden kann und davon auszugehen ist, dass für die Wärme/Kälteversorgung Wärmepumpen zum Einsatz kommen werden. Die prioritäre Stromproduktion (auf Dach und geeigneten Fassade) ist im Bebauungsplan festzusetzen.

4.1.8 Kapitel 4 Auswirkungen auf die Umwelt

Bodenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans oder spätestens im Baubewilligungsverfahren ist bei einem Fachbüro ein Bodenschutzkonzept ausarbeiten zu lassen, das den Umgang und die Wiederverwertungsmöglichkeiten des ausgehobenen Bodens aufzeigt.

Kapitel 4.1 Lärmbelastung

Gemäss Fluglärmbelastungskataster (Prognose 2025) können die massgebenden Belastungsgrenzwerte für die geplante Bebauung eingehalten werden. Im Bericht des Bebauungsplans fehlen unter den Auswirkungen der Lärmbelastung Aussagen zum Mehrverkehr. Nach Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) müssen neue Anlagen den Planungswert einhalten. Das Kapitel 4.1 des Planungsberichts ist mit einer Lärmprognose zum Mehrverkehr zu ergänzen.

Kapitel 4.2 Nichtionisierende Strahlung – Tower

Im Bebauungsplan Erlenpark ist der Bestand des Kontrollturms nicht gesichert, er ist als abzubrechendes Gebäude eingetragen. Die Planung der Gemeinde Buochs steht in diesem Punkt im Widerspruch zu den Vorgaben des SIL. Das Vorgehen bezüglich Tower ist zu klären.

Kapitel 4.3 Gewässerschutz

Kapitel 4.3 zum Gewässerschutz ist unklar, da in diesem auch das Thema Grundwasser behandelt wird. Das Thema Grundwasser ist in Kapitel 4.4 Grundwasser zu integrieren.

Wie im Planungsbericht richtig festgehalten ist, besagt Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201), dass im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden dürfen, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Was im Planungsbericht fehlt, ist der Umstand, dass die Behörde Ausnahmen bewilligen kann, sofern die Durchflusskapazität gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Angesichts des geringen Flurabstands von 1.5 bis 2.5 m zum mittleren Grundwasserspiegel müssen Unterflureinbauten oder Tiefenfoundationen sorgfältig geplant werden, damit die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden können. Sollen Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel vorgenommen werden, so ist spätestens mit dem Baugesuch ein hydrogeologischer Unbedenklichkeitsnachweis eines mit den lokalen Verhältnissen vertrauten Fachbüros einzureichen. Das Amt für Umwelt empfiehlt jedoch, bereits auf Stufe Bebauungsplan hydrogeologische Abklärungen zu treffen, so dass bezüglich dem quantitativen Grundwasserschutz bessere Kenntnisse und klare Rahmenbedingungen für die Planung der einzelnen Bauprojekte geschaffen werden können.

Kapitel 4.6 Belastete Standorte

Im Bebauungsplanperimeter befindet sich der belastete Standort BUO 024 "Flpl BUO, Koks-lager hinter H2", der im Kataster des Eidgenössischen Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS als belasteter Standort ohne Überwachungs- noch Sanierungsbedarf eingetragen ist. Für den Vollzug ist das VBS zuständig. Das weitere Vorgehen sowie die notwendigen Abklärungen sind deshalb frühzeitig mit dem VBS abzusprechen. Das Kapitel 4.6 Belastete Standorte ist im Planungsbericht entsprechend zu überarbeiten.

4.1.9 Kapitel 4.11 Mobilität

Die noch zu erarbeitenden Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept sind im Bebauungsplan verbindlich zu integrieren.

4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird aufgrund der Anzahl Parkplätze definiert. Gemäss der Verordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) sind Anlagen ab 500 Parkplätzen UVP-pflichtig (Anlagetyp 11.4 Anhang UVPV). Im Masterplan ist ein Parkhaus mit einer Kapazität von 470 Plätzen und 30 kurzzeitigen Parkplätzen vorgesehen. Damit ist der Schwellenwert exakt erreicht und die Anlage ist UVP-pflichtig. Falls das Parkhaus später aufgestockt werden sollte, ist eine Ergänzung des Umweltverträglichkeitsberichts notwendig. Falls die Anzahl Parkplätze noch unter den Schwellenwert von 500 gelangen sollte, wird die UVP-pflicht bei einer späteren Überschreitung des Schwellenwerts fällig. Auch ohne UVP müssen die umweltrechtlichen Aspekte - ähnlich wie im Planungsbericht - abgehandelt werden.

Wird eine UVP-pflichtige Anlage in einem Gebiet mit Sondernutzungsplanung erstellt und ist bei dieser Planfestsetzung:

1. eine umfassende Prüfung der Umweltverträglichkeit möglich, gilt das Sondernutzungsplanverfahren als massgebliches Verfahren;
2. eine umfassende Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht möglich, wird diese Anlage jedoch durch den Plan derart vorbestimmt, dass das Projekt in dem gemäss Anhang massgeblichen Verfahren nicht mehr umfassend überprüft werden kann, findet eine mehrstufige UVP im Sinne von Art. 6 UVPV statt. Für deren erste Stufe ist das Verfahren gemäss Ziff. 1 und für deren zweite Stufe das Verfahren nach dem Anhang massgeblich.

Die Gemeinde ist für die Koordination der UVP mit dem Bebauungsplanverfahren verantwortlich.

4.3 Reglement zum Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden — trotz Anwendung des BauG bzw. der Übergangsbestimmungen nach Art. 177a, Abs. 3 PBG — verschiedentlich Bestimmungen / Begriffe des neuen Planungs- und Baugesetzes verwendet (z.B. Gesamthöhe). Dadurch entsteht zwischen dem Zonenplan und dem Sondernutzungsplan ein Widerspruch. Dies ist zu korrigieren.

Art. 6 Baubereich

Bei Abs. 2 ist zu konkretisieren, wo diese zulässig sind (nur in den Baubereichen?).

Art. 7 Höhe

In Abs. 1 wird der Begriff Gesamthöhe erwähnt, dieser stammt aus dem PBG - der Bebauungsplan stützt sich jedoch auf das BauG. Die zusätzliche Angabe der Höhenkoten ist nicht notwendig (da im Plan ersichtlich). Gemeint sind zudem die minimal und maximal zulässigen Höhenkoten.

Abs. 2 ist nicht notwendig. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; NG 611.2) definiert künftig, inwiefern die Gesamthöhe überschritten werden darf. Das kantonale Recht sollte nicht wiederholt werden; insbesondere wenn der Wortlaut

nicht deckungsgleich ist. Wir weisen zudem auf die Problematik gemäss der Vorbemerkung 1.2 hin.

Art. 12 Zulässige Nutzung

Abs. 1: Die politischen Gemeinden ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebietes (Art. 49 Abs. 1 BauG). Die Nutzung muss gemäss BZR zulässig sein. Freizeitnutzung, Mehrzweckhallen und Restaurationsbetriebe sind in der Industriezone nach BauG Art. 62 e) bzw. Art. 54 PBG nicht zulässig. Demzufolge wird eine neue Sondernutzungszone Fadenbrücke/Flugplatz empfohlen. Siehe dazu die Kommentierung zur Vorprüfung der Teilrevision Nutzungsplanung.

Abs. 2 Ziff. 1. und 2.: Bei Aufzählungen ist das Semikolon (;) zu verwenden.

Art. 13 Grundsatz (Erschliessung, Parkierung und Mobilität)

Abs. 2: Mindestens in den Grundzügen muss das Mobilitätskonzept bereits auf der Stufe Bebauungsplan bekannt sein. Das Mobilitätskonzept tangiert die Erschliessung, die ein zentrales Element der Sondernutzungsplanung darstellt.

Art. 14 Motorisierter Verkehr

Bei Abs. 2 Satz 2 muss es Anlieferungsstrassen (Mehrzahl) heissen.

Notzufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste: Grundsätzlich müssen Feuerwehrzufahrten eine minimale Breite vom 3.5 m aufweisen. Je nach Gebäudekategorie müssen entsprechende Stellflächen (6 x 11 m) ausgeschieden werden. Grundlage: Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS).

Art. 15 Fuss- und Radwege

Abs. 2: ist zu präzisieren, inwiefern ein Fussweg als halböffentlich gilt.

Abs. 4: Veloabstellplätze sollen auch im Zusammenhang mit der Freizeit- und Erholungsnutzung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Es ist zu prüfen, ob der Standort als zusätzliche Bike-Sharing-Station in das bereits im Kanton bestehende Netz aufgenommen werden kann oder es sind die dafür nötigen Räume zu sichern.

Art. 16 Erweiterter Strassenraum

Abs. 2: Die Strassenabstände für Kleinbauten sind näher zu prüfen. Eine generelle Unterschreitung der gesetzlichen Strassenabstände ist unzulässig und muss im Einzelfall geprüft werden.

Abs. 3: Dieser Absatz ist sehr offen formuliert und lässt einen grossen Ermessensspielraum. Allenfalls sollte hier eine gute Aufenthaltsqualität noch ergänzt werden.

Art. 18 Autoabstellplätze

Abs. 1: Es ist zu präzisieren was mit "grundsätzlich" gemeint ist.

Allgemein: Es fehlen Angaben zur Anzahl der Parkplätze oder zu deren Bemessung. Grundsätzlich wird dies im Baubewilligungsverfahren geprüft. Angesichts der Grösse des Vorhabens wäre eine Beschränkung auf Stufe Bebauungsplan wohl zweckmässig.

Die Besucherparkplätze sollten auch der Öffentlichkeit zur Erholungs- und Freizeitnutzung im Gebiet Flugplatzes Buochs zur Verfügung stehen (insbesondere auch ausserhalb der Betriebszeiten).

Art. 19 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Ist eher vage formuliert und allenfalls zu präzisieren.

Art. 20 Fassadengestaltung

An den geeigneten Fassaden sollen aus landschaftlicher Sicht und im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung auch architektonisch gut integrierte, einfarbige Solarpanels zugelassen werden.

Fassadenbegrünungen bedürfen einer fachgerechten und dauerhaften Pflege, die in einem Industrieareal kaum gewährleistet sein dürfte, um den gewünschten Effekt zu erzielen. Entsprechend sind zur offenen Landschaft hin hochwachsende, säulenförmige Baumarten vorzuschreiben, um die Gestaltung eines adäquaten Siedlungsrandes sicherzustellen.

Art. 23 Allgemein (Umgebungsgestaltung)

Abs. 2 ergänzen, dass keine invasiven Arten erlaubt sind.

Art. 24 Grünfinger

Die Grünfinger bzw. begrünten Hofbereiche innerhalb der Baufelder sind jeweils im Zuge des Baufortschrittes zu erstellen.

Art. 25 Park

Die Anlegung und Bepflanzung der Parkanlage ist im Rahmen der frühen Erschliessungsanlagen (vor der Bebauung der Baufelder) zu erstellen.

Art. 27 Terraingestaltung

Abs. 2: allenfalls ist "umfangreich" und "grossflächig" für einen klaren Vollzug noch zu präzisieren.

1.6 Energie, Umwelt, Schutz vor Naturgefahren

"Lärm" im Titel ergänzen.

Art. 33 Energie

Abs. 1 vgl. Pkt. 4.1.7.

Es ist im Reglement festzuhalten, dass Gebäude auf dem Areal zusätzlich SIA 2040 einzuhalten haben. Dies schafft die Grundvoraussetzungen für den Einsatz von Elektrofahrzeugen. Aufgrund der angestrebten Arbeitsplatzintensität muss eine Elektro-Ladeinfrastruktur bereitgestellt werden.

Art. 35 Ver- und Entsorgung

Titel ist nicht adäquat. Es geht nur um die Entsorgung (nicht Versorgung). Im Gegenzug fehlt das Abwasser im Titel.

Abs. 3 zweiter Satz streichen, da dieser sowieso gilt (Verweis auf GEP).

Art. 36 Schutz vor Naturgefahren

Verweis auf das Fachgutachten Naturgefahren fehlt sowie der Hinweis, dass ein detaillierter Nachweis Naturgefahren erforderlich ist.

Vorschlag: Das Fachgutachten Naturgefahren ist im Baubewilligungsverfahren verbindlich und gilt als Grundlage für den detaillierten Nachweis Naturgefahren. Allenfalls können einzelne Bestimmungen des Fachgutachtens ausdrücklich als verbindlich erklärt werden. Vgl. auch Pkt. 4.1.3.

Art. 37 Etappierung

Abs. 3: Der Begriff "anrechenbare Geschossfläche für Arbeitsnutzung" ist nicht sinnvoll. Allenfalls ist der Begriff "Gebäudefläche" oder überbaute Fläche besser.

Ziff. 1: Baumbepflanzung in der Grünzone / Park sollen bereits mit den ersten Erschliessungsstrassen des Areales erstellt werden. Damit die Bäume bei der Errichtung der Industriebauten bereits ein gewisses Grünvolumen haben. Dies auch, weil mit dem Bau der neuen Brücke wesentlich mehr des früheren Baumbestandes gefällt worden ist, als damals in Aussicht gestellt worden war.

Art. 38 Parzellierung

Abs. 2: ist festzulegen statt ist festgelegt.

4.4 Situationsplan

4.4.1 Erschliessungsachse

Die Breite der Erschliessungsachse ist für die Pflanzung der vorgesehenen Bäume zu schmal. Darum ist hier in der Plangrundlage und im Reglement eine realistischere Strassen- und Randbreite vorzusehen, so dass zumindest eine Reihe Strassenbäume vorgegeben werden kann, die ausreichend Platz zur Bildung adäquater Grünvolumen haben.

4.4.2 Siedlungsrand

Zur freien Landschaft hin auf den Nordseiten des Areales sollen pflegeleichte Bäume gepflanzt werden. Die vorgesehene Fassadenbegrünung benötigt eine fachgerechte, dauerhafte Pflege, die in einem Industrieareal kaum gewährleistet ist. Es sind hier enger zu pflanzende, säulenförmige Baumarten vorzuschreiben. Die Pflichtfassadenbegrünung kann dafür weggelassen bzw. der freien Gestaltung überlassen werden.

4.4.3 Bebauungsplanperimeter

Der Bebauungsplanperimeter nimmt keine Rücksicht auf die bestehende Parzellierung und orientiert sich an den Zonengrenzen. Im Bereich der Herdernstrasse und der Grünzone "Aa-wasserdämme" ist die Abgrenzung oder Parzellierung zu überprüfen.

4.4.4 Legende

Die Signatur "Gewässer" ist in der Karte nicht dargestellt.

Die Signatur für den Entlastungskorridor Aawasser ist in der Legende korrekt zu bezeichnen und darzustellen.

5 Öffentliche Auflagen / Genehmigung

Die Baudirektion Nidwalden kann unter Vorbehalt dieser Vorprüfung eine abschliessende Beurteilung sowie eine Genehmigung der Bebauungsplanung Erlenpark durch den Regierungsrat in Aussicht stellen. Die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen sind für die Weiterbearbeitung zu beachten.

Vor der öffentlichen Auflage sind die bereinigten Unterlagen durch das Amt für Raumentwicklung nochmals zu begutachten.

Zusammenfassend sind die folgenden Punkte zu beachten, detaillierter aufzuzeigen, bzw. in den Bebauungsplanunterlagen zu ergänzen. Im Planungsbericht ist zu dokumentieren, wie die untenstehenden Punkte in den Gestaltungsplan eingearbeitet werden.

Hinweise

(Es wird auf Widersprüche oder Unklarheiten hingewiesen)

- Der Flugplatz ist für die Gemeinde Buochs und den Kanton Nidwalden von grosser wirtschaftlicher und regionalgeschichtlicher (seit 1928) Bedeutung. Mit dem bisherigen Vorgehen und der vorliegenden Planung wurde nur minimal an die regionalgeschichtliche Bedeutung angeknüpft.
- Die Bebauungsstruktur des Erlenparks wird neu zwar parallel zur wegfallenden Redundanzpiste und zur Hauptpiste gelegt, nimmt aber in ihrer Ausprägung keinen Bezug zur bestehenden Struktur des Flugplatzareals unmittelbar an der Engelberger Aa und den umliegenden Baugebieten und Schutzobjekten.

- Die Bebauungskonzeption der Sondernutzungszone Flugplatz (gemäss Kapitel 2.2, Abb. 10 im Bericht) korrespondiert noch nicht hinreichend mit dem Bebauungsplan – insbesondere bezüglich der Freiräume und der Haupterschliessungsachse.
- Zahlreich vorhandene und inventarisierte Bestandesobjekte sowie das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) fehlen im Planungsbericht und sind zu ergänzen (vgl. Pkt. 4.1.1).
- Die Denkmalpflege nimmt in diesem Rahmen erstmals Stellung zur Entwicklung des Flugplatzareals. Die Fragen der Denkmalpflege sind im Planungsbericht zu beantworten (vgl. Pkt. 4.1.1).
- Mit der Überbauung der Industriezone wird zugewartet werden müssen, bis die Flugplatzanlagen auf den östlichen Teil des Areals (Sondernutzungszone Flugplatz) verlegt sind. Dabei ist eine vertiefte Abstimmung zwischen dem Bebauungsplan und der Konzeption der Sondernutzungszone angezeigt und bedeutend.
- Im Baubewilligungsverfahren wird zur Bebauung der einzelnen Baubereiche ein detaillierter Nachweis Naturgefahren erforderlich sein (vgl. Pkt. 4.1.3).
- Die neue Fussgängerbrücke über die Engelbergeraas ist mit dem Amt für Gefahrenmanagement abzusprechen.
- Der Nachweis einer genügenden ÖV-Güteklasse (C oder D) für die zu überbauenden Areale resp. Baubereiche muss vor Baubeginn erfolgen. Es ist zudem zu klären, ob der angestrebte Energiestandard mit ÖV-Güte C oder D erreicht werden kann (vgl. Pkt. 4.1.7).
- Die Hindernisbegrenzungsflächen der Helikopter-Routen sind zu beachten – solange die Helikopterstart- und -landestelle nicht in die Sondernutzungszone verlegt worden ist.
- Die Erschliessungsanlagen sind normgerecht zu planen, auszuführen und zu signalisieren (Knotensichtweiten, Parkplätze, Temporegime etc.).
- Der erhöhte Energiestandard wie im Bebauungsplan vorgeschlagen – SIA 2040 – wird begrüsst. Allerdings weist SIA 2040 noch keine eigene Gebäudekategorie für Industriebauten auf. Es ist zu klären, welcher Gebäudekategorie sie entsprechen müssen.
- Im Rahmen des Bebauungsplans oder spätestens im Baubewilligungsverfahren ist bei einem Fachbüro ein Bodenschutzkonzept ausarbeiten zu lassen.
- Das Kapitel 4.1 des Planungsberichts ist mit einer Lärmprognose zum Mehrverkehr zu ergänzen.
- Kapitel 4.3 des Planungsberichts zum Gewässerschutz ist unklar, da in diesem auch das Thema Grundwasser behandelt wird. Das Thema Grundwasser ist in Kapitel 4.4 Grundwasser zu integrieren.
- Das Kapitel 4.6 Belastete Standorte ist im Planungsbericht zu überarbeiten (vgl. Pkt. 4.1.8).
- Die Gemeinde ist für die Koordination der UVP mit dem Bebauungsplanverfahren verantwortlich. Der Schwellenwert zur UVP-Pflicht von 500 Parkplätzen ist erreicht (vgl. Pkt. 4.2).

Empfehlung

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

- Eine Konzeption, welche bauliche Zeitzeugen wie die Flz-Hallen des Luzerner Architekten Werner Ribary und den Funkturm von 1950 berücksichtigen und integrieren würde, könnte eine Chance für die Ausstrahlung und Attraktivität des gesamten Areals und eine identitätsstiftende Brücke zwischen der Vergangenheit und der Zukunft des Ortes schaffen.
- Die Lage der Bestandesbauten unmittelbar am Fussweg, auf dem nördlichen Aawasser-Damm bietet Vermittlungspotential zwischen den neuen Gewerbe-/Dienstleistungsbetrieben aber auch der Öffentlichkeit im Naherholungsgebiet und könnte z.B. mit Verpflegungs- oder Freizeitnutzungen zur Belebung und Attraktivität des Areals – während und ausserhalb der Betriebszeiten – beitragen.
- Die prioritäre Stromproduktion (auf Dach und geeigneten Fassaden) ist im Bebauungsplan festzusetzen (vgl. Pkt. 4.1.7).
- Das Amt für Umwelt empfiehlt bereits auf Stufe Bebauungsplan hydrogeologische Abklärungen zu treffen, so dass bezüglich dem quantitativen Grundwasserschutz bessere Kenntnisse und klare Rahmenbedingungen für die Planung der einzelnen Bauprojekte geschaffen werden kann.

- Die noch zu erarbeitenden Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept sind im Bebauungsplan verbindlich zu integrieren.

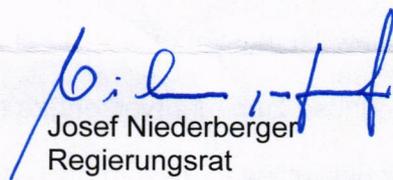
Vorbehalt

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

- Massnahmen zur Verbesserung der ÖV-Gütekategorie (wie bspw. eine zusätzliche Haltestelle im Erlenpark) sind zu prüfen. Sollte auf die Haltestelle im Areal vorderhand verzichtet werden, so ist ein entsprechender Platz inkl. Wendemöglichkeit im Bebauungsplan, in Absprache mit dem Amt für Mobilität zu sichern (Ergänzung zu Art. 17 Bebauungsplan).
- Im Bebauungsplan Erlenpark ist der Bestand des Kontrollturms nicht gesichert, er ist als abzubrechendes Gebäude eingetragen. Die Planung der Gemeinde Buochs steht in diesem Punkt im Widerspruch zu den Vorgaben des SIL. Das Vorgehen bezüglich Tower ist zu klären.
- Das Reglement ist gemäss Pkt. 4.3 zu überarbeiten.
- Die Pläne sind gemäss Pkt. 4.4 zu überarbeiten.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG



Josef Niederberger
Regierungsrat

Kopie geht an:

- Vernehmlassungsteilnehmer per E-Mail
- GemDat 2021-1502-0008
- RMS-Signatur 23.223/164.1
- Amt für Raumentwicklung (3-fach)