



Stans, 17. Oktober 2023
Nr. 542

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

1 Sachverhalt

1.1

Mit Gesuch vom 1. Dezember 2022 hat der Gemeinderat Buochs dem Regierungsrat die an der Gemeindeversammlung Buochs am 21. November 2022 beschlossene Bebauungsplanung Erlenpark zur Genehmigung gemäss Art. 28 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG, NG 611.1) übermittelt.

1.2

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 Kantonsstrassenkreisel wurde 2020 eine weitere Voraussetzung dafür geschaffen. In Abstimmung mit dem Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL), dem kantonalen Richtplan und dem Siedungsleitbild Buochs wird nun mittels Anpassung der Nutzungsplanung und der Festsetzung eines Bebauungsplanes der grundeigentümerverbindliche Rahmen für eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung festgesetzt.

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 und Varianten geprüft. Diese werden nun mit dem Bebauungsplan als grundeigentümerverbindliche Festsetzungen erlassen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzung des ESP-Arbeiten im Gebiet Flugplatz / Fadenbrücke Buochs;
- Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden;
- Sicherstellung einer gemeinsamen und platzsparenden Erschliessung für das gesamte Areal;

- Sicherstellung einer qualitätsvollen und etappierbaren Überbauung;
- 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 geplanten Park und den Verkehrserschliessungen eine Fläche von insgesamt 61'608 m² auf. Der Bebauungsplanperimeter grenzt westlich an die bestehende Herdernstrasse, südlich an den Gewässerraum der Engelberger Aa und die Grünzone "Aawasserdämme", östlich an die neu zu schaffende Sondernutzungszone SNa bzw. den Flugplatzperimeter nach SIL und nördlich an die Landwirtschaftszone 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 SNa. Die zulässige Gebäudehöhe wird zwischen 16 m und 24 m festgesetzt. Parkieranlagen sind mehrheitlich in Parkhäusern zusammenzufassen und zu bewirtschaften. Eine haushälterische Bodennutzung wird mittels Mindestgesamthöhen und minimaler Überbauungsziffern sichergestellt. Die maximale Überbauungsziffer liegt bei 0.7. Für jeden Baubereich ist eine Grünflächenziffer festgesetzt. Die Baubereiche umfassen gesamthaft 39'049 m² (Nettofläche ohne Erschliessungsflächen). Innerhalb der Baubereiche ist die offene oder geschlossene Bauweise zulässig. Zulässig sollen wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrienutzungen sein. Zudem kann eine Mehrzweckhalle oder Raum für andere Freizeitnutzungen im kantonalen Interesse erstellt werden. Neben einem Park mit Erholungs- und ökologischer Ausgleichsfunktion ist auch in den Baubereichen und entlang der Erschliessungsachsen die Schaffung von qualitätsvollen Aussenräumen mit guter Aufenthaltsqualität (Begrünung, Durchwegung, Aufenthaltsbereiche etc.) geplant. Die Parkanlage muss spätestens angelegt werden, wenn 10'000 m² Gebäudefläche erstellt sind. Das Gastronomieangebot muss spätestens vorhanden sein, sobald die realisierte anrechenbare Geschossfläche (aGF) 25'000 m² übersteigt. Es gelten erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz in Erstellung und Betrieb von Bauten und Anlagen. Eine Etappierung der Bauten und Anlagen ist vorgesehen.

1.3

Zur Genehmigung wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Gesuch um Genehmigung vom 1. Dezember 2022;
- Protokollauszug Gemeindeversammlung vom 21. November 2022;
- Reglement zum Bebauungsplan Erlenpark vom 21. November 2022;
- Situationsplan mit Mst. 1:1'000 und Plan Nr. 1 vom 21. November 2022;
- Schnitte mit Mst. 1:500 und Plan Nr. 02 vom 21. November 2022;

sowie informative Unterlagen:

- Berichterstattung nach Art. 47 RPV vom 21. November 2022;
- Korrex Berichterstattung nach Art. 47 RPV vom 21. November 2022;
- Korrex Reglement zum Bebauungsplan Erlenpark vom 21. November 2022;
- Masterplan Erlenpark vom 10. Juni 2020;
- Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 12. Oktober 2021;
- Abschluss Vorprüfung der Baudirektion vom 2. Juni 2022 inkl. Bemerkungen Gemeinde.

1.4

Der Bebauungsplan wurde zusammen mit der Teilrevision der Nutzungsplanung, der Fusswegplanung und dem Verkehrsrichtplan nach Einholen der verwaltungsinternen Mitberichte durch die Baudirektion mit Datum vom 12. Oktober 2021 und 2. Juni 2022 gemäss Art. 6 PBG vorgeprüft. Im Rahmen der Vorprüfung konnte unter Beachtung der Vorbehalte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

1.5

Der Bebauungsplan wurde gemäss Art. 33 PBG im Amtsblatt Nr. 24 am 15. Juni 2022 öffentlich ausgeschrieben und 30 Tage auf der Gemeindekanzlei Buochs aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einwendungen eingegangen. Beide Einwendungen konnten gütlich erledigt werden.

1.6

Die Gemeindeversammlung Buochs stimmte am 21. November 2022 dem Bebauungsplan zu.

1.7

Das Amt für Raumentwicklung hat verschiedene kantonale Amtsstellen zur Vernehmlassung des Genehmigungsdossiers eingeladen. Folgende Amtsstellen haben mitgewirkt:

- Amt für Umwelt;
- Amt für Naturgefahren;
- Amt für Wald und Energie;
- Amt für Mobilität;
- Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz;
- Fachstelle für Denkmalpflege;
- Fachkommission Naturgefahren;
- Kantonspolizei;
- Nidwaldner Sachversicherung;
- Rechtsdienst;
- Bundesamt für Zivilluftfahrt.

2 Erwägungen

Gestützt auf Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und gemäss Art. 23 PBG ist für die Rechtsgültigkeit von Nutzungsplänen oder deren Anpassung die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich. Die Genehmigung kann von Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht werden. Der Kanton hat die Vorlage auf Inhalt und Wirkung zu prüfen und die gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden (Rechtmässigkeit). Er ist zu allfälligen Massnahmen gemäss dem RPG und PBG kompetent und verpflichtet. Die Genehmigungspflicht bezieht sich von Bundesrecht wegen auf alle Teile einer Nutzungsplanung, so auch auf Bebauungspläne (Art. 28 ff. PBG). Im Weiteren ist der kantonale Richtplan vom 25. September 2019 für die Bebauungsplanung rechtsverbindlich.

2.1

Der Regierungsrat hält fest, dass die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt sorgfältig und gut erarbeitet wurde und in der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) nachvollziehbar dokumentiert ist.

2.2

Die ESP-Arbeiten leisten nach kantonalem Richtplan, Koordinationsaufgabe S1-9, einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Gesamtentwicklung des Kantons. Die überlagerte Sondernutzungszone ergänzende Nutzungen ist im neuen Art. 23 BZR definiert und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der neuen Industriezone A. Demnach sind zusätzlich zu den zulässigen Nutzungen gemäss Industriezone nach Art. 62 BauG mit der überlagerten Sondernutzungszone ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungs-, Verkaufsnutzungen sowie Sport- und Mehrzweckhallen von kantonaler Bedeutung zulässig. Im Bebauungsplan werden zudem Freizeitnutzungen von kantonaler Bedeutung zugelassen. Sofern diese Freizeitnutzungen als Sport- und Mehrzweckhallen geplant sind (gemäss Bebauungsplan nur im Baubereich C), stehen diese nicht im Widerspruch zu den BZR-Bestimmungen und sind somit bewilligungsfähig. Bis auf die Sport- und Mehrzweckhallen kantonaler Bedeutung dürfen keine weiteren Freizeitanlagen (mit Ausnahme der Erholungsnutzungen in der Grünzone) erstellt werden.

2.3

Die öV-Erschliessung für das Bebauungsplangebiet wird künftig gestützt auf eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde, der Genossenkorporation und dem Kanton – vorbehaltlich der Zustimmung des Landrates – möglichst bedarfsgerecht bestellt. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit plant die Genossenkorporation und die Gemeinde vorerst einen neuen Fussgängersteg über die Engelberger Aa. Dieser soll die Gehzeit ab der bestehenden Bushaltestelle Fadenbrücke zum neuen Arbeitsgebiet verkürzen. Die Baudirektion wurde beauftragt, im Rahmen der Erarbeitung der öV-Strategie 2025 – 2028 und zuhanden des öV-Kredits 2025/26 eine verbesserte öV-Anbindung für die Haltestelle Buochs – Fadenbrücke zur Erreichung der im Richtplan vorgesehenen öV-Güteklasse einzuplanen.

2.4

Sowohl die zentrale Parkierung wie auch das Mobilitätskonzept werden aus Sicht des Umweltschutzes ausdrücklich begrüsst. Es ist noch ungewiss, ob der Schwellenwert für die UVP-Pflicht überschritten wird. Dies ist u.a. abhängig vom ausstehenden Mobilitätskonzept. Der Grundgedanke, dass die Anzahl Autoabstellplätze auf ein Minimum reduziert wird und angestrebt werden soll, die Gesamtzahl an Parkplätzen über den ganzen Bebauungsplanperimeter unter dem Schwellenwert von 500 zu halten, wird ebenfalls begrüsst. Auch ohne UVP müssen die umweltrechtlichen Aspekte – wie dies im Planungsbericht erfolgt ist – abgehandelt werden.

UVP-Pflicht: Falls sich bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzepts herausstellt, dass die Gesamtzahl an Parkplätzen über den ganzen Bebauungsplanperimeter grösser als 500 ist, muss ein Umweltverträglichkeitsbericht ausgearbeitet und vor der Bewilligung des ersten Bauvorhabens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Dasselbe gilt, wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellt, dass das bestehende Parkhaus aufgestockt oder ein zweites Parkhaus erstellt werden muss.

Belastete Standorte: Der sich im Bebauungsplanperimeter befindende belastete Standort BUO 024 "Flpl BUO, Kokslager hinter H2" ist im Kataster des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) als belasteter Standort ohne Überwachungs- noch Sanierungsbedarf eingetragen. Für den Vollzug ist das VBS zuständig. Das weitere Vorgehen sowie die notwendigen Abklärungen sind deshalb frühzeitig mit dem VBS abzusprechen. Allfällige Vorgaben des VBS sind in die weitere Planung miteinzubeziehen.

Bodenschutz: Spätestens vor Einreichung des ersten Baugesuchs ist beim Amt für Umwelt und Energie ein durch ein Fachbüro ausgearbeitetes Bodenschutzkonzept zur Begutachtung einzureichen. Das Bodenschutzkonzept hat den Umgang und die Wiederverwertungsmöglichkeiten des ausgehobenen Bodens aufzuzeigen. Da das Areal auf der Bodenbelastungshinweiskarte als Altbaubereich eingetragen ist, besteht ein Verdacht auf eine Bodenbelastung.

Zur Bestimmung der Wiederverwertungspflicht muss der Boden vorgängig auf eine allfällige Schadstoffbelastung gemäss VBBo untersucht werden.

Lärm- und Schallschutz: Eine Prognose zum Mehrverkehr betrifft nicht den Verkehr auf dem Areal selbst, wie im Bericht zum Bebauungsplan beschrieben ist, sondern den Mehrverkehr auf der Herdernstrasse im Sinne der Erschliessung des Erlenparks. Die Aussage, eine Überschreitung des Planungswertes sei aufgrund der Empfindlichkeitsstufe ES IV nicht zu erwarten, ist mit Verkehrsdaten der Herdernstrasse und einer Abschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs zu belegen. Der Nachweis hat spätestens vor Einreichung des ersten Baugesuchs zu erfolgen.

Nichtionisierende Strahlung: Mit der Verschiebung des Towers ist in einem Standortdatenblatt die Einhaltung des Anlagegrenzwertes für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Orte des kurzfristigen Aufenthalts (OKA) nachzuweisen.

Lichtemissionen: Das Beleuchtungskonzept nach Art. 30 des Reglements zum Bebauungsplan ist nach den Vorgaben der SIA-Norm 491 und den Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zur Vermeidung von Lichtemissionen von 2021, Anhang 4, zu erstellen.

2.5

Die Kommission für Natur- und Landschaftsschutz beantragt – wie bereits im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens – in Ergänzung zu den vorgesehenen Fassadenbegrünungen nordseitig des Bebauungsplanareals, die Pflanzung und rechtliche Sicherung landschaftsprägender und standorttypischer Bäume. Diese Massnahme soll eine angemessene Gestaltung des neuen und prägnanten Siedlungsrandes (vgl. kant. Richtplan Leitidee 4) – zur freien und gut einsehbaren Landschaft hin – gewährleisten und hat neben der landschaftlichen Eingliederung auch positiven Einfluss auf die Klimaanpassung (Kühlungseffekte). Eine zeitnahe Umsetzung dieser Massnahme wird empfohlen, zumal es Jahre braucht, bis die Gehölze ihre gewünschte Wirkung entfalten können. Spätestens im Rahmen der künftigen Erweiterung der neuen Industriezone A und des Bebauungsplanes Erlenpark wird dieses Thema vom Kanton wieder aufgenommen, da mit den geplanten und partiellen Fassadenbegrünungen eine zweckmässige landschaftliche Eingliederung nicht erreicht werden kann.

2.6

In Kapitel 1.6 des Reglements ist der Begriff "Naturgefahren" zu streichen. Bestimmungen zu Naturgefahren fehlen im Reglement. Das Reglement ist vor der Drucklegung und Veröffentlichung anzupassen.

Beschluss

1. Der Bebauungsplan Erlenpark wird unter folgender Auflage genehmigt:
 - 1.1 In Kapitel 1.6 des Reglements ist der Begriff "Naturgefahren" zu streichen. Das Reglement ist vor der Drucklegung und Veröffentlichung anzupassen.
2. Der rechtskräftige Bebauungsplan Erlenpark ist nach Art. 28 PBG im Grundbuch anzumerken.
3. Der rechtskräftige Bebauungsplan Erlenpark ist durch die Gemeinde für den ÖREB-Kataster aufzubereiten und der GIS Daten AG sowie der Baudirektion als digitales Dokument zur Verfügung zu stellen.
4. Die amtlichen Kosten (inkl. Auslagen) für das Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren im Umfang von Fr. 5'600.- gehen gemäss Art. 30 Abs. 1 PBG unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Grundeigentümerin. Sie werden dem Kontokorrent der Politischen Gemeinde

Buochs belastet; das Inkasso der amtlichen Kosten erfolgt gemäss § 62 Abs. 2 PBV durch die Gemeinde.

5. Gegen diesen Entscheid kann gemäss Art. 169 Abs. 3 PBG i.V.m Art. 89 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; NG 265.1) binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Nidwalden, Marktgasse 4, 6371 Stans, Beschwerde erhoben werden.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Gemeinderat Buochs (einschreiben und elektronisch zusammen mit Genehmigung Nutzungsplanung)
- Genossenkorporation Buochs (einschreiben zusammen mit Genehmigung Nutzungsplanung)
- Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL, Papiermühlestrasse 172, 3063 Ittigen
- GIS Daten AG Nidwalden
- Baudirektion (elektronisch)
- Amt für Umwelt und Energie
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Mobilität
- Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz
- Fachstelle für Denkmalpflege
- Fachkommission Naturgefahren
- Kantonspolizei
- Nidwaldner Sachversicherung
- Rechtsdienst
- Güterschatzung
- Finanzverwaltung
- Grundbuchamt
- Amt für Raumentwicklung (3, mit Akten unterzeichnet)

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN



Landschreiber Armin Eberli

