

Gesamtrevision Nutzungsplanung Bau- und Zonenreglement/Zonenpläne

Einladung zur
ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Politische Gemeinde Ennetbürgen

Mittwoch, 6. November 2024, 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle



Ausserordentliche Gemeindeversammlung

Mittwoch, 6. November 2024, 19.30 Uhr
in der Mehrzweckhalle

GESCHÄFTSORDNUNG

- 1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler**
- 2. Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zu den neuen Zonenplänen Siedlung Dorf, Siedlung Bürgenstock und Landschaft sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement**
 - 2.1 Orientierung
 - 2.2 Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einwendungen
 - 2.3. Beschlussfassung über eingereichte Abänderungsanträge
 - 2.4. Zustimmung zu den Zonenplänen Siedlung Dorf, Siedlung Bürgenstock und Landschaft sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement

ANHANG

Bau- und Zonenreglement mit Anhängen



2.1 Orientierung

1. Öffentliche Aktenauflage

Ab dem Mittwoch, 28. August 2024 liegen auf der Gemeindeverwaltung Ennetbürgen (Hoch- und Tiefbauamt) in Papierform sowie auf der Gemeindefwebseite www.ennetbuergen.ch digital zur Einsichtnahme auf:

- Zonenplan Siedlung, Teil Dorf
- Zonenplan Siedlung, Teil Bürgerstock
- Zonenplan Landschaft
- Bau- und Zonenreglement
- Nicht gütlich erledigte Einwendungen zum Zonenplan sowie zum Bau- und Zonenreglement
- Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (informativ)
- Vorprüfung Baudirektion vom 28. Oktober 2021 (informativ)
- Abschluss Vorprüfungsverfahren Baudirektion vom 18. Juli 2022 (informativ)
- Vorprüfung Baudirektion zum Nachtrag Gewässerraumzone Stationsstrasse vom 20. Juni 2023 (informativ)
- Stand der Erschliessung (informativ)



Auf das Abdrucken der Zonenpläne innerhalb dieser Botschaft wird aufgrund begrenzter Lesbarkeit verzichtet. Wo notwendig, werden jedoch die relevanten Planausschnitte abgedruckt.

2. Hinweis zum Verfahren

Die Stimmberechtigten können binnen 20 Tagen nach erfolgter Veröffentlichung (bis am 17. September 2024) beim Gemeinderat schriftlich und begründet Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes einreichen. An der Gemeindeversammlung können dazu keine Abänderungsanträge mehr eingereicht werden (Art. 20 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz; PBG, NG 611.1).

Abänderungsanträge sind nur zulässig, wenn sie sich auf Bestimmungen oder Grundstücke beziehen, die bereits durch das öffentliche Auflageverfahren betroffen waren (Art. 20 Abs. 3 PBG). Die Gemeinde orientiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Baudirektion über den Eingang von Abänderungsanträgen (Art. 20 Abs. 4 PBG).

Damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ihre Gültigkeit erhält, bedarf sie nach Beschlussfassung der Gemeindeversammlung zum Schluss der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 23 PBG). Die Inkraftsetzung der neuerechtlichen Zonenordnung wird anschliessend vom Gemeinderat festgelegt (Art. 55 Bau- und Zonenreglement; BZR). Vorbehalten bleibt der Weiterzug von Beschwerden an die Gerichte.

3. Erläuterungen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

3.1 Allgemeines

Diese Gesamtrevision wurde aufgrund von Änderungen in der kantonalen und nationalen Gesetzgebung ausgelöst. Mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die rechtsgültige Nutzungsplanung an das neue Planungs- und Baugesetz angepasst. Zonenänderungen wurden mehrheitlich aufgrund der neuen Gesetzgebung vorgenommen. Es sind entsprechend keine Ein-, Aus- oder grundsätzlichen Aufzonungen vorgesehen.

Sämtliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement sowie in den Zonenplänen werden in der Berichterstattung gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) erläutert.

3.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Ennetbürgen übermittelte am 16. Dezember 2020 der Baudirektion die Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung. In der Folge führte die Baudirektion bei verschiedenen Amtsstellen eine Vernehmlassung durch und stellte am 28. Oktober 2021 ihren Bericht der Gemeinde Ennetbürgen zu.

Die Baudirektion stellt mit dem Abschluss des Vorprüfungsverfahrens vom 18. Juli 2022 fest, dass nach der Anpassung der Unterlagen gemäss des Vorprüfungsberichts, eine Genehmigung durch den Regierungsrat in Aussicht gestellt werden kann.

Die Ausscheidung einer bundesrechtkonformen Gewässerraumzone entlang des Sees, östlich der Schlüsselbucht bis zum Siedlungsrand, auf den Parzellen Nrn. 360, 34, 362, 36, 393, 371, 594, 689, 285, 284, 462, 374, 921, 595, 380, 596, 534 und 611, wurde als Nachtrag am 24. April 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Die Gewässerraumzone wurde von der Baudirektion positiv vorgeprüft und nach der Mitwirkung der Gesamtrevision in dieses Verfahren integriert. Durch die Ausscheidung besagter Gewässerraumzone können die in diesem Bereich aktuell geltenden Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) aufgehoben werden.

3.3 Information und Mitwirkung

Anfang Juni 2022 wurden sämtliche Haushaltungen in Ennetbürgen durch eine Informationsbroschüre über die wichtigsten Anpassungen der neuen kantonalen Gesetzgebungen und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung informiert. Am 9. Juni 2022 hat der Gemeinderat mit einem öffentlichen Informationsanlass das 30-tägige Mitwirkungsverfahren eröffnet.

Im Rahmen der Mitwirkung sind insgesamt 21 schriftliche Eingaben und Anfragen eingegangen. Die Antworten auf die Eingaben bzw. Anfragen wurden in der zuständigen Arbeitsgruppe "Gesamtrevision Nutzungsplanung" erarbeitet und anschliessend vom Gemeinderat verabschiedet. Die Mitwirkenden wurden schriftlich über die allfällige Berücksichtigung ihrer Anliegen in der Nutzungsplanung informiert.

3.4 Öffentliche Auflage und Einwendungen

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde vom 30. August 2023 bis 29. September 2023 öffentlich aufgelegt. Mit Ablauf des öffentlichen Auflageverfahrens sind beim Gemeinderat 18 Einwendungen eingegangen, von welchen 12 aufgrund der Einwendungsverhandlungen ganzheitlich zurückgezogen wurden und gütlich erledigt werden konnten. Bei den nicht gütlich erledigten Einwendungen wird der Gemeinderat bei der Gemeindeversammlung die Ablehnung beantragen.

3.5 Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat legt den Stimmberechtigten die Zonenpläne "Siedlung, Teil Dorf", "Siedlung, Teil Bürgenstock" und "Landschaft" sowie das Bau- und Zonenreglement zur Zustimmung vor.

4. Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen, geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und in den Zonenplänen sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen. Gestützt auf diese Änderungen wurden verschiedene Einwendungen gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen. Die entsprechenden Änderungen sind nachfolgend *blau* dargestellt.

4.1 Art. 6 BZR: neuer Abs. 3 zur Begrüpfungspflicht von Flachdächern

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass eine Ergänzung von Art. 6 Abs. 3 bezüglich Begrüpfungspflicht von Flachdächern zweckmässig erscheint, um das Klima angepasste Bauen zu fördern. Art. 6 Abs. 3 wurde wie folgt ergänzt:

3 Dächer bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m² sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind zeitlich befristete Bauten, begehbare Terrassen, Flächen für Anlagen der Energiegewinnung, sofern diese eine Begrüpfung ausschliessen, sowie Dachsanierungen bestehender Bauten.



4.2 Art. 7 BZR: Präzisierung Abs. 2 bezüglich Begrifflichkeit und erwähnten Normen

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass eine Präzisierung von Art. 7 Abs. 2 zweckmässig erscheint, um qualitätsvolle Velo- und Fahrzeugabstellplätze im Aussenbereich sicherzustellen. Art. 7 Abs. 2 wurde wie folgt ergänzt:

² Für die Anzahl, ~~und~~ Lage *und Geometrie* der Abstellplätze sind die VSS-Normen 40291, ~~und~~ 40065 *und 40066* massgebend, sofern die kantonale Gesetzgebung keine anderweitigen Bestimmungen enthält.

4.3 Art. 8 BZR: Präzisierung Abs. 1 bezüglich Begrifflichkeit

Im Rahmen der Bereinigung der Unterlagen für die Gemeindeversammlung hat sich gezeigt, dass eine Präzisierung von Art. 8 Abs. 1 zweckmässig erscheint. Mit "Mauern" waren v.a. Umgebungsmauern in Form von Stützmauern – gemäss bereits heutiger, gemeinderätlicher Bewilligungspraxis – gemeint, keine Einfriedungen und dergleichen. Art. 8 Abs. 1 wurde wie folgt geändert:

¹ Mindestens alle 1.5 m Höhe ist ein jeweiliger Rücksprung in ~~Mauern~~ *Stützmauern* zu integrieren und zu bepflanzen.

4.4 Art. 11 BZR: Reduktion der Grünflächenziffer um ca. 10 % ihres bisherigen Werts in den Wohnzonen 12a, 12b, 12c, 14 und 17

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen bzw. einer nachgelagerten Detailprüfung zweier Bauprojekte durch einen extern beigezogenen Planer hat sich gezeigt, dass eine Reduktion der Grünflächenziffer um ca. 10 % ihres bisherigen Werts in den Wohnzonen 12a, 12b, 12c, 14 und 17 zweckmässig erscheint. Die Reduktion soll mehr Flexibilität in der Aussenraumgestaltung schaffen; insbesondere hinsichtlich der Erstellung von Aussenabstellplätzen für Velos oder Fahrzeuge sowie Sitzplätze, die je nach materieller Beschaffenheit nicht zur Grünflächenziffer angerechnet werden dürfen (z.B. bekiest). Die Tabelle in Art. 11 wurde wie folgt geändert:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in %	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ¹ ab einer Gebäudelänge / Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV ²)
W12a	0.37	95	0.20 / 66	100	0.33 0.30	12		25		II
W12b	0.53	95	0.20 / 40	100	0.17 0.15	12		20		II
W12c	0.21	95	0.15 / 75	100	0.49 0.45	12		20		II
W14	0.42	95	0.30 / 75	100	0.28 0.25	14		30		II
W14.5	0.44	100	0.25 / 56	100	0.34	14.5	11			II
W17	0.53	95	0.25 / 50	100	0.17 0.15	17		40		II

Die Wohnzone 14.5 ist mit der Gemeinde Buochs koordiniert und wurde deshalb nicht angepasst.

4.5 Art. 14 BZR: Präzisierung bezüglich Begrifflichkeit

Im Rahmen der Bereinigung der Unterlagen für die Gemeindeversammlung hat sich gezeigt, dass eine Präzisierung von Art. 14 zweckmässig erscheint. Das Anbringen oder Stellen von Eigenreklamen soll in der Kernzone, zwecks Förderung des einheimischen Gewerbes, nach wie vor gestattet sein. Ebenfalls sollen nicht gewerblich genutzte, temporäre Reklamen, z.B. für die Ankündigung von kulturellen Anlässen, Abstimmungen sowie Wahlplakate und dergleichen, weiterhin gestattet sein. Art. 14 wurde wie folgt geändert:

Fremdreklamen an Fassaden sowie freistehende ~~Reklamen~~ *Fremdreklamen* sind in der Kernzone und entlang deren Strassen nicht erlaubt. *Ausgenommen hiervon sind nicht gewerblich genutzte, temporäre Fremdreklamen.*

4.6 Art. 35 BZR: Präzisierung Abs. 1 Ziff. 5 bezüglich Begrifflichkeit

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass eine Präzisierung von Art. 35 Abs. 1 Ziff. 5 zweckmässig erscheint, um die heutige Ist-Situation korrekt abzubilden. Art. 35 Abs. 1 wurde wie folgt geändert:

1 In der Sondernutzungszone Obermatt sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

1. Restaurant;
2. Wasseraufbereitungsanlage;
3. Abwasserreinigungsanlage;
4. Bootshaus;
5. *Schiffstation Bootsanlegeplätze;*
6. Wohnungen für hauseigene Betriebsangestellte.

4.7 Art. 39 BZR: Präzisierung Abs. 1 Ziff. 2 und 3 bezüglich Begrifflichkeiten

Im Rahmen der Bereinigung der Unterlagen für die Gemeindeversammlung hat sich gezeigt, dass eine Präzisierung von Art. 39 zweckmässig erscheint, um die heutige Ist-Situation korrekt abzubilden. Art. 39 Abs. 1 wurde wie folgt geändert:

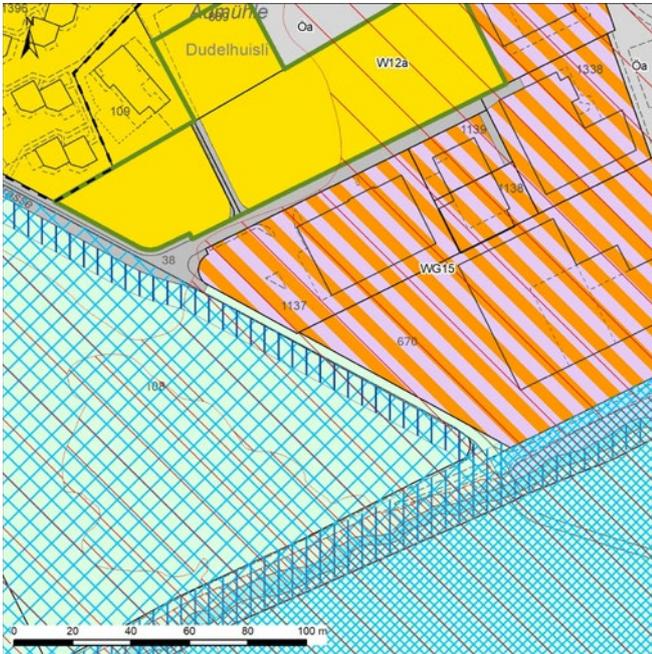
In der Sondernutzungszone Schützenhaus sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

1. Schiessstand mit Infrastruktur für einen funktionierenden Schiessbetrieb;
2. *Mehrzweckraum / Festsaal Mehrzweckräume;*
3. ~~Kaffee-Gädeli~~ *Gastronomiebetrieb.*

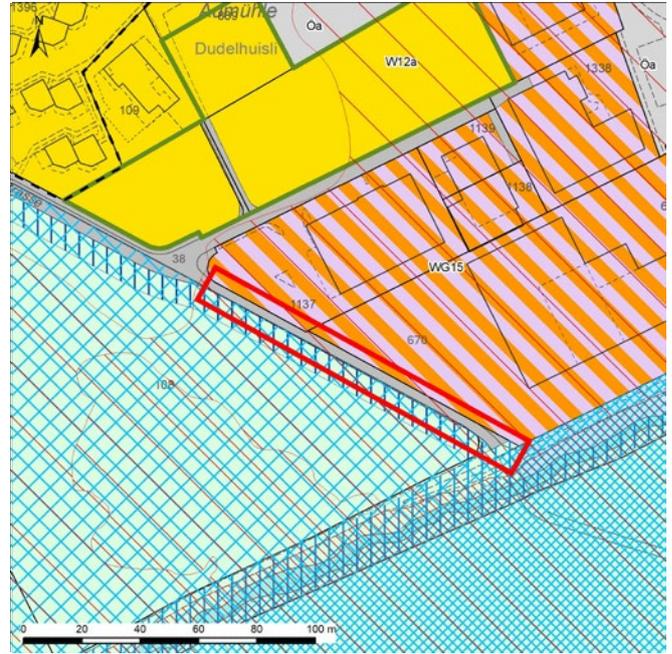


4.8 Zonenpläne Siedlung, Teil Dorf und Landschaft: Verlängerung der Verkehrszone auf der Aumühlestrasse, Parzelle Nr. 38

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass eine Verlängerung der Verkehrszone auf der Aumühlestrasse (Parzelle Nr. 38) entlang der Parzelle Nr. 670 bis zur Gewässerraumzone des Scheidgrabens zweckmässig erscheint. Die Zonenpläne Siedlung, Teil Dorf und Landschaft wurden wie folgt geändert (Ergänzung graue Markierung → Verkehrszone):



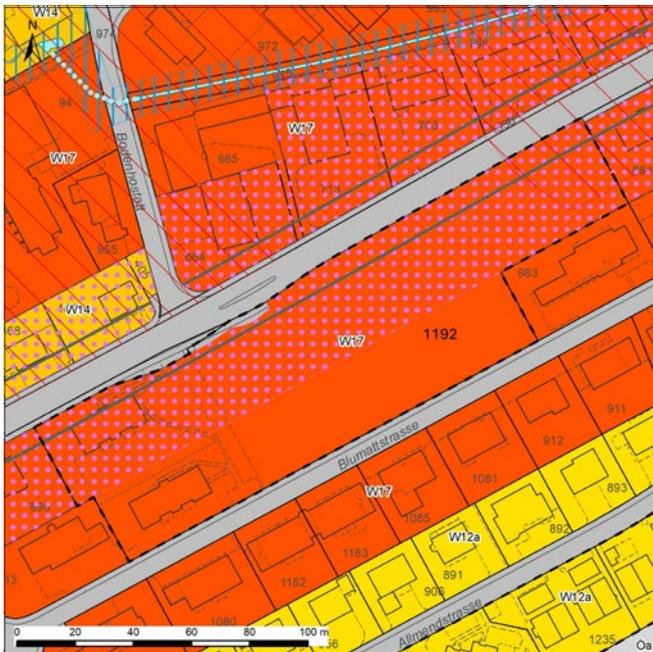
Öffentliche Auflage: Zuweisung Strasse der Landwirtschaftszone (Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teil Dorf)



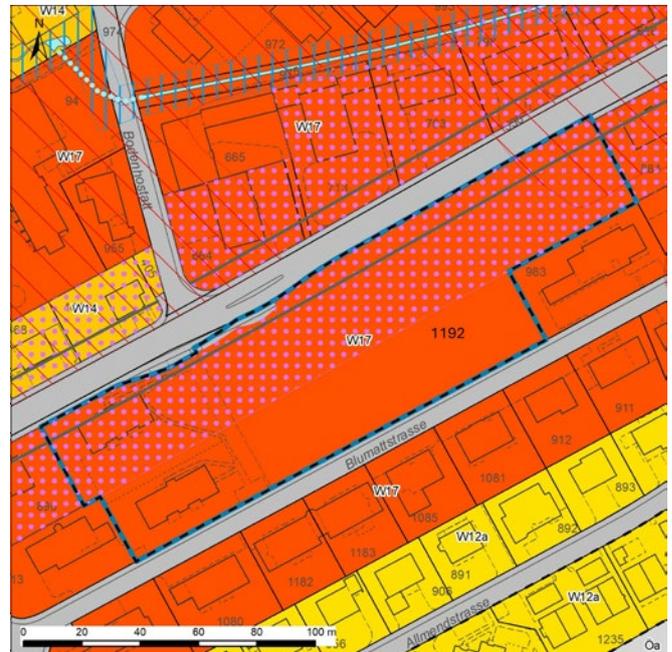
Gemeindeversammlung: Zuweisung Strasse der Verkehrszone (Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teil Dorf)

4.9 Zonenplan Siedlung, Teil Dorf: Wiedereinführung der Gestaltungsplanpflicht auf der ganzen Parzelle Nr. 1192, Blumatt

Im Rahmen der sich aktuell in Planung befindlichen, teilweisen Überbauung der Parzelle Nr. 1192 mit einem neuen Alterszentrum hat sich gezeigt, dass der Beibehalt der heutigen Gestaltungsplanpflicht zweckmässig erscheint. Die Gestaltungsplanpflicht sichert auch bei einer zeitlich gestaffelten Bebauung der Parzelle eine qualitätsvolle Gesamtüberbauung. Der Zonenplan Siedlung, Teil Dorf wurde wie folgt geändert (Ergänzung blaue Markierung → Gestaltungsplanpflicht):



Öffentliche Auflage: keine Gestaltungsplanpflicht (Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teil Dorf)

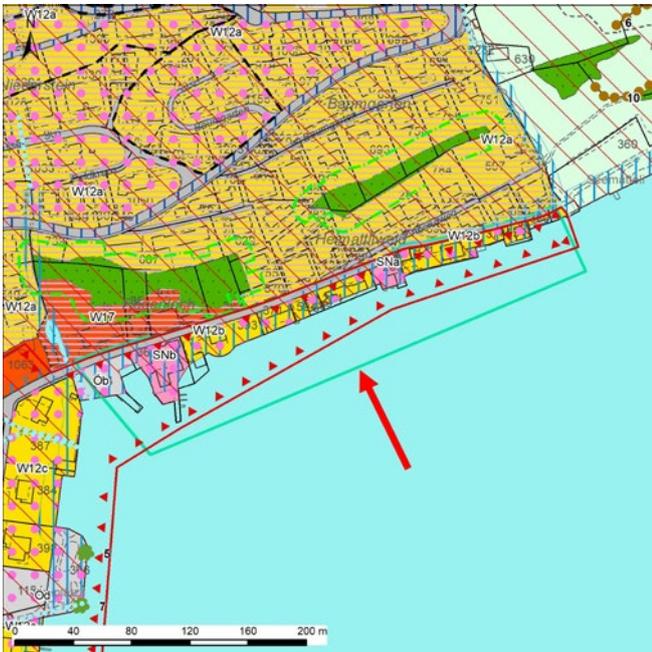


Gemeindeversammlung: Gestaltungsplanpflicht (Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teil Dorf)



4.10 Zonenpläne Siedlung, Teil Dorf und Landschaft: Entfernung der Signatur zum Perimeter der Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung

Im Rahmen der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass fälschlicherweise der Perimeter der Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung in den Bereichen der Stationsstrasse und des Gestaltungsplans Hirsacher in den Zonenplänen Siedlung, Teil Dorf und Landschaft abgebildet war. Die Zonenpläne Siedlung, Teil Dorf und Landschaft wurden wie folgt geändert (Entfernung cyane Markierung → Übergangsbestimmung):



Öffentliche Auflage: Signatur Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung (Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teil Dorf; Bereich Stationsstrasse)



Gemeindeversammlung: keine Signatur Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung (Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teil Dorf; Bereich Stationsstrasse)



Öffentliche Auflage: Signatur Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung (Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teil Dorf; Bereich Hirsacher)



Gemeindeversammlung: keine Signatur Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung (Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teil Dorf; Bereich Hirsacher)

2.2 Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einwendungen

Die nicht gütlich erledigten Einwendungen werden bezüglich Anträge und Begründungen der Einwendenden im Folgenden gekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet anschliessend, weshalb er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einwendungen resp. deren Anträge beantragt.

Da die Einwendungen zum Teil mehrere Anträge beinhalten, wird über jeden Antrag einzeln abgestimmt. Bei Einwendungen, deren Anträge teilweise zurückgezogen und teilweise aufrechterhalten wurden, wird nur über die aufrechterhaltenen Anträge befunden. Die Namensgebung der Anträge entspricht derjenigen der Originaleinwendungen. Sie ist – je nach Rückzug vorheriger Anträge – nicht immer zwingend mit "Antrag 1" o.ä. beginnend.

Aufgrund der kantonalen Gesetzgebung sind alle nicht gütlich erledigten Einwendungen separat zu behandeln. Somit werden auch gleichlautende Einwendungen einzeln behandelt bzw. darüber abgestimmt.

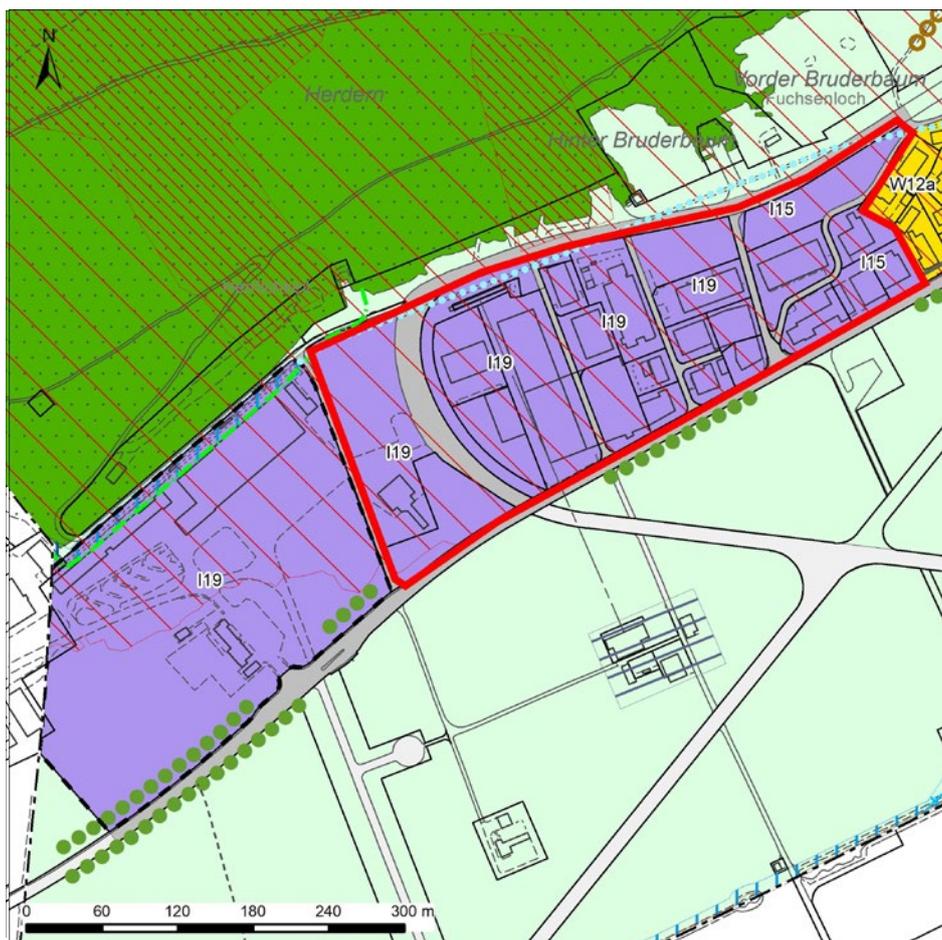
Einwendung 1

Einwenderin

Genossenkorporation Ennetbürgen, Buochserstrasse 1a, 6373 Ennetbürgen

Antrag 5

Das Industriegebiet "Herdern" sei als Ganzes der Industriezone 19 (I19) zuzuteilen.



Ausschnitt Industriegebiet "Herdern" Zonenplan Siedlung, Teil Dorf

— Industriegebiet "Herdern"

--- Gestaltungsplanperimeter Nidwalden AirPark AG (NAPAG)



Vorbringen der Einwenderin

Das Gebiet war aufgrund von Einschränkungen durch die Armee jahrzehntelang nur ein- oder zweigeschossig bebaubar. Dies führte zu einem enormen Landverbrauch für relativ wenige Arbeitsplätze. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2014 wurde einseitig auf die Bedürfnisse des NAPAG-Geländes eingegangen, indem dort auf 18 m Gebäudehöhe (resp. 21 m mittels Gestaltungsplanbonus) aufgezont wurde. Die Einwenderin hatte diese Ungleichbehandlung damals kritisiert und bemängelt. Für die Aufzoning der restlichen Industriezone wurde vom Gemeinderat mehrmals auf eine spätere Revision der Nutzungsplanung verwiesen.

Aufgrund der knappen Landressourcen und dem Wunsch hin zu verdichtetem Bauen, ist eine generelle Zuteilung des Industriegebiets "Herdern" in die Industriezone 19 angezeigt.

Erwägungen des Gemeinderates

Das Industriegebiet "Herdern" ist heute (bisherige Gesetzgebung) flächendeckend mit der Industriezone 1 (I1) überlagert. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in dieser Zone 15 m. Das Industriegebiet "NAPAG" ist heute mit der Industriezone 2 (I2) überlagert. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in dieser Zone 18 m.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Industriegebiet "NAPAG" in die neue Industriezone 19 überführt (I19; zulässige Gesamthöhe 19 m). Ebenfalls soll mit der vorliegenden Gesamtrevision ein Grossteil des Industriegebiets "Herdern", von der Walderschliessungsstrasse Herdernwald (östlich des NAPAG-Geländes) bis zur Querstrasse östlich der heutigen Autogarage LUEG AG, bebauungsmässig an die Bestimmungen des NAPAG-Geländes angeglichen und der Industriezone 19 zugeteilt werden. Die von der Einwenderin bemängelte Ungleichbehandlung aus dem Jahr 2014 wird mit dieser Aufzoning grösstenteils aufgehoben.

Ferner sicherte der Gemeinderat mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 86 vom 08.03.2016 lediglich die Überprüfung der sinngemässen Angleichung der Bebaubarkeit des Industrieareals "Herdern" (heutige Industriezone 1) und des NAPAG-Geländes (heutige Industriezone 2) mit einer späteren Revision der Nutzungsplanung zu. Eine direkte Angleichung wurde vom Gemeinderat – entgegen einzelner Ausführungen der Einwenderin – nie zugesichert. Die vom Gemeinderat zugesicherte Überprüfung hat er im Zuge dieser Gesamtrevision wahrgenommen.

In der Überprüfung kommt er zum Schluss, dass eine gesamthafte Zuordnung des Industriegebiets "Herdern" zur Industriezone 19 – entgegen dem Antrag der Einwenderin – nicht zielführend ist. Stattdessen soll flächenmässig ca. 1/3 des genannten Gebiets, zwischen der Querstrasse östlich der heutigen Autogarage LUEG AG und der Wohnzone 12a (W12a), der Industriezone 15 (I15; zulässige Gesamthöhe 15 m) zugeordnet werden. Die Gründe hierfür sind:

Mit einer Aufzoning des gesamten Industriegebiets "Herdern" zur Industriezone 19 (zulässige Gesamthöhe 19 m) würde gegenüber der angrenzenden Wohnzone 12a (zulässige Gesamthöhe 12 m) ein sprunghafter Anstieg der möglichen Bebaubarkeit um 7 m stattfinden. Dies ist aus Sicht des Gemeinderates nicht landschafts- und siedlungsverträglich. Insbesondere auch die flache Abendsonne würde an der Zonengrenze für die kleineren Wohnbauten potenziell entfallen und damit zu einer erheblichen Einbusse von Wohnqualität führen. Die Zuordnung der östlichen Teilfläche des Industriegebiets "Herdern" zur Industriezone 15 (zulässige Gesamthöhe 15 m) sichert einen stufenweisen bzw. organischen Anstieg der maximal möglichen Gesamthöhen.

Inwiefern der Drang zu verdichtetem Bauen im Industriegebiet "Herdern" heute besteht und deshalb – entgegen der obigen Begründung (Schutz der angrenzenden Wohnzone) – eine gesamthafte Zuordnung zur Industriezone 19 rechtfertigt, vermag die Einwenderin nach Ansicht des Gemeinderates ebenfalls nicht aufzuzeigen. Denn bereits heute ist das Industriegebiet "Herdern" mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m (ca. 5-stöckig) bebaubar. Bauten in dieser Grössenordnung sind in dieser Zone – wie es die Einwenderin selbst festhält – bis heute jedoch keine vorzufinden. Stattdessen sind viele Bauten ein- bis zwei-, maximal dreistöckig gebaut. Dies zeigt auf, dass die Nachfrage nach Verdichtung resp. mehr Industrie- und Gewerbefläche seitens der ansässigen Betriebe in dieser Zone nicht derart stark vorhanden zu sein scheint.

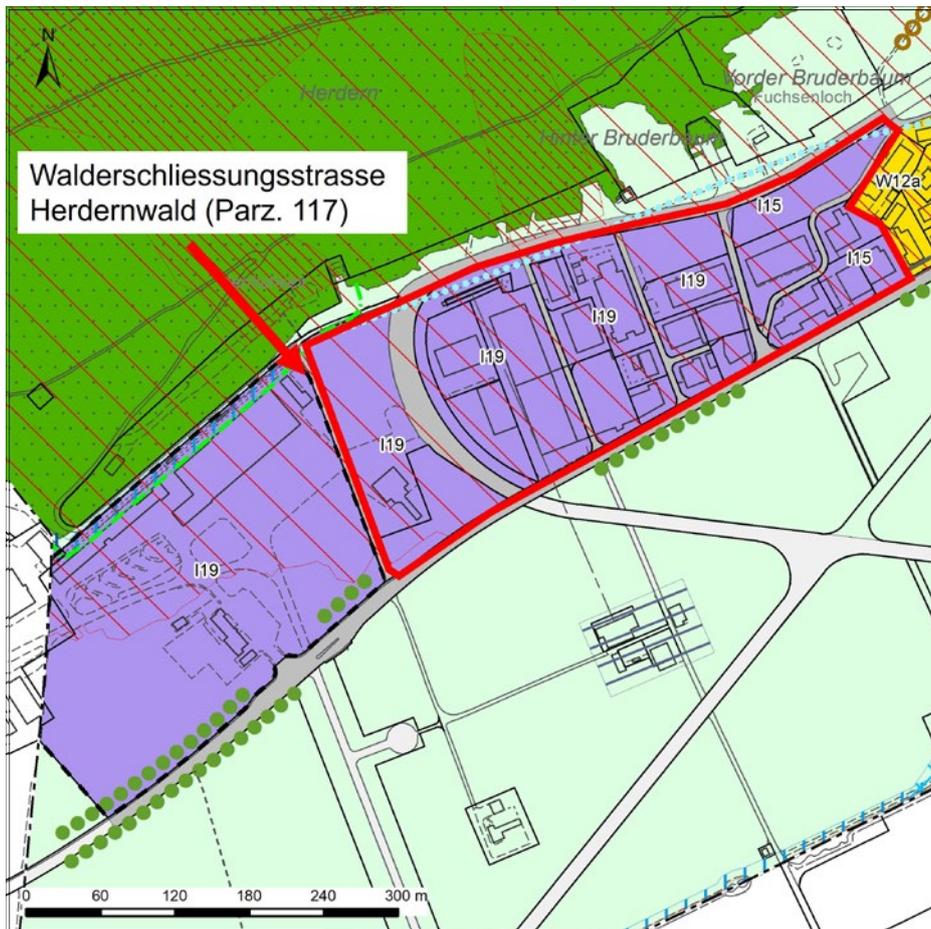
Zusammenfassend überwiegt für den Gemeinderat deshalb der Schutz der angrenzenden Wohnzone 12a gegenüber einer leicht höheren, bis heute aber offensichtlich nicht nachgefragten Ausnutzung für das ansässige Gewerbe. Die Unterteilung des Industriegebiets "Herdern" in einen westlichen Teil I19 und einen östlichen Teil I15 erscheint sinnvoll, um einen landschafts- und siedlungsverträglichen Übergang zur angrenzenden Wohnzone 12a zu schaffen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 5 der Einwenderin abzuweisen.

Antrag 6

Das Gebiet zwischen der Walderschliessungsstrasse Herdernwald (Parz. 117) und der angrenzenden Wohnzone 12a des Industriegebiets "Herdern" sei der Gewerbezone 19 (G19) zuzuteilen.



Ausschnitt Industriegebiet "Herdern" Zonenplan Siedlung, Teil Dorf

- Gebiet zwischen Walderschliessungsstrasse Herdernwald (Parz. 117) und Wohnzone 12a (gleichbedeutend mit Industriegebiet "Herdern")
- Gestaltungsplanperimeter Nidwalden AirPark AG (NAPAG)

Vorbringen der Einwenderin

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG, NG 611.1) unterscheidet zwischen Industrie- und Gewerbezone (Art. 53 f.). Die Gewerbezone ist für mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt (Art. 53). Die Industriezone ist für industrielle Anlagen sowie für Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind (Art. 54 Abs. 1). Bürobauteile sind in der Industriezone nur dann zulässig, soweit sie für den Industriebetrieb erforderlich sind (Art. 54 Abs. 2).

Sämtliche Betriebe im heutigen Industriegebiet "Herdern" sind klassische Gewerbebetriebe. Die heute bereits geltende und zukünftig geplante Zonierung als Industriezone widerspiegelt nicht die heutigen Gegebenheiten. Die Definition Industriezone schränkt gemäss Art. 54 Abs. 2 PBG die Schaffung einer Bürobauteile ein. Die Definition als Gewerbezone ist für das gesamte Areal heute und auch zukünftig zutreffend und lässt den Grundeigentümern die höchstmögliche Handlungsfreiheit.

Erwägungen des Gemeinderates

Der vorliegende Antrag 6 ist faktisch übereinstimmend mit dem vorherigen Antrag 5 (flächendeckende Bebaubarkeit des Industriegebiets "Herdern" mit max. 19 m Gesamthöhe), ergänzt durch eine zusätzliche Umzonung der Industriezone in eine Gewerbezone. Wie in den Erwägungen des Gemeinderats zum vorherigen Antrag 5 bereits erläutert,



lehnt dieser – unabhängig von einer zusätzlichen Zonenänderung – eine gesamtheitliche, höhenmässige Bebaubarkeit des Industriegebiets "Herdern" von 19 m ab.

Obschon der Gemeinderat die Ansicht der Einwenderin grundsätzlich teilt, dass das Industriegebiet "Herdern" gemäss heutiger Nutzung vorwiegend einer Gewerbezone und nicht einer Industriezone entspricht, soll zum aktuellen Zeitpunkt von einer Umzonung abgesehen werden. Der Gemeinderat begründet dies wie folgt:

Zielsetzung der Gesamtrevision: Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde aufgrund von Änderungen in der kantonalen und nationalen Gesetzgebung ausgelöst. Aufgrund der ohnehin bereits hohen Komplexität (Gesamtrevision) bestand das primäre Ziel vieler Nidwaldner Gemeinden – so auch Ennetbürgen – darin, lediglich die aktuelle Nutzungsplanung in die neue Gesetzgebung zu überführen. Ein-, Aus- oder grundsätzliche Aufzonen waren somit nicht Teil der Gesamtrevision. Zonenänderungen wurden mehrheitlich nur aufgrund der neuen Gesetzgebung vorgenommen. Die beantragte Zonenänderung verändert den baurechtlichen Charakter der Zone massgeblich und geht damit über die Zielsetzung der vorliegenden Gesamtrevision hinaus.

Zusammenhang Siedlungsleitbild und Nutzungsplanung: Das Siedlungsleitbild hält die längerfristige Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum einer Gemeinde fest, indem es Aspekte der Siedlung, des Verkehrs, der Naturgefahren, der Ökologie, der Wirtschaft und der Gesellschaft gesamtheitlich aufeinander abstimmt. Das Siedlungsleitbild dient dem Gemeinderat sodann als Führungsinstrument in den Bereichen Raumplanung und Verkehrsplanung. Über die Nutzungsplanung (z.B. vorliegende Gesamtrevision) werden die strategischen Vorgaben des Siedlungsleitbilds ins Operative – das Baugeschehen – übersetzt. Die hierzu notwendigen baurechtlichen Vorschriften sind im Bau- und Zonenreglement (BZR) und den unterschiedlichen Zonenplänen abgebildet. Die Nutzungsplanung darf dem Siedlungsleitbild somit nicht widersprechen.

Die letzte Überarbeitung des Siedlungsleitbildes von Ennetbürgen fand im Jahr 2015 statt. Die demnach dringliche Überarbeitung ist für die Jahre 2025/26 bereits eingeplant. In diesem Prozess soll die zukünftige Siedlungsentwicklung von Ennetbürgen gesamtheitlich in Bezug auf Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzung mittel- bis langfristig festgelegt werden. Die neuen strategischen Vorgaben aus dem überarbeiteten Siedlungsleitbild sind anschliessend über eine erneute Revision der Nutzungsplanung (Teilrevision) auf operativer Ebene umzusetzen.

Eine jetzige, vorgezogene Umzonung des Industriegebiets "Herdern" in eine Gewerbezone würde diesem strategischen Prozess vorgeifen und eine gesamtheitliche Betrachtung erschweren. Denn Ennetbürgen verliere damit – abgesehen vom NAPAG-Gelände – sämtliches Industriegebiet.

Da heute aufgrund der ausschliesslich vorkommenden Gewerbebetriebe im Industriegebiet "Herdern" ein Gewohnheitsrecht in Bezug auf die widerrechtliche Nutzung herrscht, ist es nach Ansicht des Gemeinderats auch bis zu einer allfälligen Umzonung nach der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes neuen Gewerbebetrieben möglich, sich im gleichen Umfang in dieser Zone niederzulassen.

Zusammenfassend ist der vorliegende Antrag 6 einerseits aus denselben Gründen wie bereits der vorherige Antrag 5 abzulehnen; namentlich aufgrund der beantragten, flächendeckenden Aufzonen auf 19 m Gesamthöhe im gesamten Industriegebiet "Herdern". Andererseits ist er auch hinsichtlich der zeitnahen Überarbeitung des Siedlungsleitbildes 2025/26 abzulehnen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 6 der Einwenderin abzuweisen.

Antrag 7

Art. 47 (Geschützte Naturobjekte), Abs. 2, Punkte 4 und 5 des Bau- und Zonenreglements seien zu streichen.

Vorbringen der Einwenderin

Der Zonenplan Siedlung, Teil Dorf weist nichtexistierende Baumreihen entlang der Stanserstrasse aus. Teilweise liegen diese Baumreihen auf dem Grundeigentum der Einwenderin. Andere, heute existierende Baumreihen fehlen hingegen. Dies zeigt, dass der Umgang mit diesen "Naturobjekten" ein schwieriges Feld der Zonenplanung darstellt. Der vorliegende Zonenplan ist in Bezug auf Bäume und Baumreihen unbrauchbar, da dieser nicht korrekt abgebildet ist.

Die willkürliche Definition von Einzelbäumen und (existierende und nichtexistierende) Baumreihen sind ein Eingriff in privates Grundeigentum. Die Auslegung, ob ein Baum schützenswert ist oder nicht, hat viel zu grossen Interpretationsspielraum. Zweck- und Verhältnismässigkeit sind nicht gegeben. Es führt zudem zu Aufwand und Kosten in der administrativen Abwicklung von Baugesuchen.

Die Einwenderin ist die grösste Baubesitzerin von Ennetbürgen und sowohl traditionell wie auch per Definition dem Erhalt und Unterhalt von Bäumen und Baumreihen verpflichtet. Diese Rolle nimmt sie seit Jahrzehnten wahr, ohne dass dazu eine gesetzliche Grundlage vorhanden war. Alte oder gefälltte Bäume werden ersetzt, angepasst an die jeweils aktuellen Bedürfnisse. Es besteht kein objektiver Grund, dies per Bau- und Zonenreglement regeln zu wollen.

Dieses Vorhaben stellt ein klassisches Beispiel einer Überreglementierung dar. Es soll auch zukünftig im Ermessen des Grundeigentümers liegen, wie er mit Bäumen auf seinem Grundstück umgeht.

Erwägungen des Gemeinderates

Zusammenhang Naturschutzinventar und Nutzungsplanung: Das Naturschutzinventar der Gemeinde Ennetbürgen wurde im Jahr 2011 von Fachpersonen erstellt. In ihm sind sämtliche Naturobjekte der Gemeinde Ennetbürgen aufgeführt, die als kommunal bedeutsam respektive schützenswert eingestuft wurden. Nicht alle Naturobjekte in Ennetbürgen sind indes schützenswert und im Naturschutzinventar aufgeführt. Der von der Einwenderin monierten Willkür bei der Kategorisierung schützenswert / nicht schützenswert kann nicht zugestimmt werden.

Das Naturschutzinventar unterteilt die darin aufgeführten Naturobjekte in verschiedene Kategorien; so unter anderem die im Bau- und Zonenreglement unter Art. 47 aufgeführten (Trockenmauern, Findlinge, Einzelbäume, Baumreihen). Die Zuteilung der Naturobjekte einer Kategorie resp. Schutzwürdigkeit wird somit im Naturschutzinventar selbst vorgenommen, nicht im Bau- und Zonenreglement oder in den Zonenplänen. Dort werden sie lediglich übernommen.

Gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsaufgabe L3-2) muss das bestehende Naturschutzinventar von der Gemeinde im Zuge der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt werden. Die Naturschutzobjekte des Inventars werden hierbei u.a. über die Zonenpläne Landschaft und Siedlung und das zugehörige Bau- und Zonenreglement geschützt.

Allgemeine Ausführungen zum Antrag: Durch die Streichung der Kategorien "Einzelbäume" und "Baumreihen" im Bau- und Zonenreglement (Art. 47 Abs. 2 Ziff. 4 und 5) entfiel gleichzeitig die Unterschutzstellung aller im Naturschutzinventar aufgeführten Einzelbäume und Baumreihen. Das Naturschutzinventar würde damit nicht genügend umgesetzt; die Koordinationsaufgabe L3-2 des Richtplans wird verfehlt und ein rechtswidriger Zustand erzeugt. Der Antrag der Einwenderin ist deshalb abzulehnen.

Ergänzende Ausführungen zum Naturschutzinventar: Der Gemeinderat anerkennt jedoch, dass das aktuell vorhandene Naturschutzinventar aus dem Jahr 2011 stark veraltet ist und teilweise auch Objekte aufführt, die heute nicht mehr existieren. Eine Überarbeitung ist deshalb für die kommenden Jahre 2025 bis 2027 geplant. Neben einer aktuellen Kartierung kann dabei auch die Schutzwürdigkeit der bereits aufgeführten Naturobjekte neu bewertet werden. Das revidierte Naturschutzinventar ist im Zuge einer kommenden Teilrevision der Nutzungsplanung umzusetzen. Durch die Neukartierung und -bewertung kann dem Anliegen der Einwenderin zumindest ansatzweise Rechnung getragen werden.

Abschliessend gilt festzuhalten, dass – wie eingangs erläutert – nicht sämtliche Naturobjekte in Ennetbürgen geschützt sind. Dies ist der Grund, wieso die von der Einwenderin mutmasslich monierte Baumreihe entlang der Stanserstrasse, Höhe Riedmatt nicht in den Zonenplänen eingezeichnet ist. Sie ist nicht geschützt und deshalb nicht im Naturschutzinventar aufgeführt.

Ebenfalls gilt anzumerken, dass nicht jeder der in den Zonenplänen eingezeichneten Punkte einer Baumreihe in Realität auch effektiv einen Baum darstellt. Die gezeichnete Baumreihe stellt nur dar, dass reale Bäume, die sich im Bereich dieser gezeichneten Baumreihe befinden, als eine Baumreihe wahrgenommen werden bzw. als solche im Inventar kategorisiert sind. Des Weiteren wird eine Gruppe von drei Bäumen bereits als Baumreihe definiert.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 7 der Einwenderin abzuweisen.



Einwendung 2

Einwender

Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee, Postfach 3207, 6002 Luzern

Antrag 1

Es sei ein Grundsatzartikel, wonach Bauten und Anlagen qualitativ und nachhaltig zu entwickeln sind, einzuführen. In einer solchen Bestimmung soll auch die optimale Eingliederung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild vorgeschrieben werden. Weitere Themen wie Klimaanpassung, hochwertige Frei- und Aussenräume, ökologisch wertvolle Strukturen etc. seien mit Grundsätzen festzuhalten.

Vorbringen des Einwenders

Ein solcher Grundsatzartikel fehlt im Bau- und Zonenreglement.

Solche Grundsatzartikel kennen mittlerweile praktisch alle Luzerner Gemeinden, auch solche, die bei weitem kein so sensibles Siedlungsgebiet wie Ennetbürgen aufweisen.

Gestützt auf Art. 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, NG 611.1) können beispielsweise Vorschriften über Umgebungsgestaltung, Schutz des Landschaftsbildes und den Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erlassen werden. Dieser Artikel ist somit keineswegs derart einschränkend, wie dies vom Gemeinderat dargelegt wird.

Erwägungen des Gemeinderates

Gemäss kantonaler Gesetzgebung respektive den Erläuterungen zu Art. 16 PBG in der kantonalen Praxishilfe zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht sind solche Grundsatzartikel im neuen Bau- und Zonenreglement nicht mehr möglich. Es können nur Materialisierung, Farbe und Dachgestaltung von Bauten sowie Terraingestaltung, Mauern und Bepflanzung im Umgebungsbereich geregelt werden.

Der Grundsatz des qualitativen und nachhaltigen Bauens ist jedoch im Bundesgesetz über die Raumplanung verankert und ist somit immer zu berücksichtigen, auch wenn nicht im Bau- und Zonenreglement aufgeführt.

Im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet gelten zudem bereits erhöhte Anforderungen an die optische Qualität von Bauten resp. deren Eingliederung in die umgebende Landschaft- und Siedlungsstruktur.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 1 des Einwenders abzuweisen.

Antrag 2

Im Bau- und Zonenreglement sei ein Artikel, welcher die "sehr gute Eingliederung und Rücksichtnahme in/auf das Landschaftsbild" festlegt, für die Zone "landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet" einzuführen.

Vorbringen des Einwenders

Ohne eine solche oder ähnliche Bestimmung bleibt die Zonenzuteilung wirkungslos und die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan verlieren ihre Zielsetzungen.

Es trifft zwar zu, dass die Zone "landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet" in Art. 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, NG 611.1) definiert wird. Sie wird aber auch im Bau- und Zonenreglement unter den "weiteren Zonen" aufgeführt. Wenn dann aber nachfolgend jegliche Aussage dazu fehlt (nicht einmal ein Hinweis auf das kantonale Recht), ist dies zumindest verwirrend und sollte geklärt werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet ist gemäss Baudirektion abschliessend in der kantonalen Gesetzgebung geregelt. Die Gemeinde hat keine Regelungskompetenz diesbezüglich.

Verweise auf die kantonale Gesetzgebung im Bau- und Zonenreglement sind von der Baudirektion nicht mehr erwünscht und sind auch nicht für andere Zonen, z.B. die Gewässerraumzone und die Gefahrenzonen, vorhanden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 2 des Einwenders abzuweisen.

Antrag 3

Es sei ein Artikel im Bau- und Zonenreglement für qualitätssichernde Verfahren einzuführen. In dieser Bestimmung sollen die Pflicht und Grundsätze für "qualitätssichernde Verfahren" festgehalten werden.

Vorbringen des Einwenders

Ein solcher Artikel fehlt im Bau- und Zonenreglement.

So kann beispielsweise ein Fachgremium oder die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens als qualitätssicherndes Verfahren beurteilt werden. Im Idealfall geht es dabei um die Beurteilung einer Baute oder Anlage gemäss den Qualitätskriterien des Artikels "Bauen mit Qualität". Qualitätssichernde Verfahren und Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht sind zwingend in den Sonderbauzonen und in der Kernzone vorzusehen. Auch bei grossflächigen (neu) Bebauungen und in Gebieten, welche orts- oder landschaftsprägend sind, hat dies zu geschehen.

§ 12 der Planungs- und Bauverordnung (PBV, NG 611.11) ist eine reine Delegationsnorm, die von den Gemeinden im Bau- und Zonenreglement umgesetzt werden muss. Somit kann die Gemeinde durchaus Bestimmungen zu diesem Thema erlassen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die qualitätssteigernden Verfahren sind abschliessend in § 12 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung definiert. Die Gemeinde hat keine Regelungskompetenz diesbezüglich.

Die Sondernutzungszonen ausserhalb Bauzone sind mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert und bedürfen somit einem qualitätssteigernden Verfahren für Bauvorhaben. Eine Sondernutzungsplanpflicht ist entsprechend nicht notwendig.

Grossflächig unbebaute Gebiete sind gemäss Art. 36 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetz (PBG, NG 611.1) gestaltungsplanpflichtig. Um den Gestaltungsplan-Bonus zu erhalten, muss qualitätssteigernden Kriterien Rechnung getragen werden. Studienaufträge oder Architekturwettbewerbe sind freiwillig und können nicht gefordert werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 3 des Einwenders abzuweisen.



Antrag 4

Es sei ein Artikel im Bau- und Zonenreglement zur Gestaltung des Aussen- und Freiraums einzuführen. In einer solchen Bestimmung ist festzulegen, dass Bauten so in die topographischen Verhältnisse einzufügen sind, dass Terrainveränderungen und künstlich gestürzte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Weiter ist festzuhalten, welche Qualität der Aussenraum aufweisen soll (einheimische, standortgerechte und ökologisch wertvolle Pflanzen und Bäume, gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild etc.). Die Freiraumgestaltung ist jeweils in einem Umgebungsplan aufzuzeigen.

Vorbringen des Einwenders

Es fehlt eine Bestimmung zur Gestaltung des Aussen- und Freiraums. Gestützt auf Art. 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, NG 611.1) können beispielsweise Vorschriften über Umgebungsgestaltung, Schutz des Landschaftsbildes und den Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erlassen werden. Dieser Artikel ist somit keineswegs derart einschränkend, wie dies vom Gemeinderat dargelegt wird.

Erwägungen des Gemeinderates

In den Art. 7 – 9 des Bau- und Zonenreglements sind bereits Bestimmungen und Vorschriften betreffend Umgebungsgestaltung, Mauern und Bepflanzungen vorhanden. Eine weitere Verschärfung erachtet der Gemeinderat aktuell als nicht notwendig.

Die Gemeinde führt ein zweistufiges Verfahren betreffend Prüfung und Genehmigung der Umgebung durch. In einem ersten Schritt wird ein rudimentärer Umgebungsplan bei der Baueingabe eingereicht und anschliessend muss mindestens acht Wochen vor Ausführungsbeginn der Umgebungsarbeiten ein detaillierter Umgebungsplan zur Genehmigung eingereicht werden.

Zudem hat der Gemeinderat im Jahr 2023 eine Energie- und Umweltkommission ins Leben gerufen. Diese wird sich künftig vermehrt und genauer mit Themen der Nachhaltigkeit und Ökologie auseinandersetzen. Die Vorschläge daraus werden bei einer zukünftigen Revision der Nutzungsplanung und der anstehenden Überarbeitung des Siedlungsleitbildes, terminiert für die Jahre 2025/26, geprüft.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 4 des Einwenders abzuweisen.

Antrag 5

Es sei ein Artikel zur Ausgestaltung des Siedlungsrandes im Bau- und Zonenreglement einzuführen.

Vorbringen des Einwenders

Der Ausgestaltung des Siedlungsrandes ist besondere Beachtung zu schenken.

Erwägungen des Gemeinderates

Es ist bereits eine Bestimmung zur Siedlungsrandgestaltung im Bau- und Zonenreglement vorhanden. Es wird auf den bereits bestehenden Art. 9 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements verwiesen. Dieser hält fest: "Übergänge ins Nichtbaugebiet sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen." Dieser Antrag ist somit hinfällig.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 5 des Einwenders abzuweisen.

Antrag 6

Sinngemäss sei Folgendes zu regeln: In den Wohnzonen und den Arbeitszonen dürfen 40 % der nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählenden Fläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden. Diese Flächen sind als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und lokal- und mikroklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und Bäume zu pflanzen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine angemessene Bepflanzung mit Bäumen und weiteren Grünelementen zur Aufwertung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vorzusehen.

Vorbringen des Einwenders

Es ist eine Mindestfläche an Grünflächen mit entsprechender Qualität in den Wohn- und Arbeitszonen zu verlangen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeinde kann eine zu hohe Versiegelung nur über die Grünflächenziffer regeln. Die vollständig unterirdische Bebauung kann aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht geregelt werden. Die Begrünung ist bereits in Art. 9 des Bau- und Zonenreglements geregelt. Was die Qualität und Leistung der zukünftigen Grünflächenziffer beinhalten soll, kann die Gemeinde nicht weiter definieren und festlegen.

In den Industrie- sowie Wohn- und Gewerbebezonen wurde zwecks mehr Flexibilität für die dort ansässigen Betriebe auf die Ausscheidung einer Grünflächenziffer verzichtet. In der Kernzone wurde aufgrund der hohen Überbauungsziffer, kombiniert mit den notwendigen Restflächen (beispielsweise für Parkierung), ebenfalls auf eine Grünflächenziffer verzichtet. Die Gemeinde hat teilweise Baulinien für den qualitätsvollen Strassenraum ausgeschieden, um eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung / Begrünung entlang Teilen der Kantonsstrasse zu erwirken.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 6 des Einwenders abzuweisen.

Antrag 7

Es sei ein Artikel im Bau- und Zonenreglement zum Umgang mit klimaangepassten Bauten und eine Regelung, wie die Menschen vor übermässiger Wärmeentwicklung (Hitzeinseln) und starken Niederschlägen geschützt werden, einzuführen. Dabei braucht es beispielsweise Grundsätze, um den ökologischen Wert des Siedlungsgebiets zu steigern, die Versiegelung zu reduzieren und die Durchgrünung und Durchlüftung zu erhöhen.

Vorbringen des Einwenders

Gestützt auf Art. 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, NG 611.1) können beispielsweise Vorschriften über Umgebungsgestaltung, Schutz des Landschaftsbildes und den Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erlassen werden. Dieser Artikel ist somit keineswegs derart einschränkend, wie dies vom Gemeinderat dargelegt wird.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeinde regelt eine zu starke Versiegelung über die Grünflächenziffer und Art. 7 Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements (Umgebungsgestaltung, "Befestigte Flächen sind sickerfähig auszuführen."). Ferner wird über Art. 9 des Bau- und Zonenreglements eine möglichst benutzerfreundliche und ökologisch wertvolle Bepflanzung verlangt. Durch die Umsetzung des Naturschutzinventars werden ökologisch wertvolle und als schützenswert eingestufte Bäume und Baumreihen geschützt. Diese tragen aufgrund ihrer Schatten spendenden Wirkung, Schutz vor Erosion und Speicherung des Regenwassers (Verdunstungskühlung in Hitzeperioden) zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Zum Schutz vor Starkregen / Hochwasser ist die Gemeinde per Bundesgesetz zur Umsetzung des Hochwasserschutzes verpflichtet. Im Bau- und Zonenreglement ist dies nicht regelbar.



Bezüglich das Kernanliegen dieses Antrags hat der Gemeinderat im Jahr 2023 eine Energie- und Umweltkommission ins Leben gerufen. Diese wird sich künftig vermehrt und genauer mit Themen der Nachhaltigkeit und Ökologie auseinandersetzen. Die Vorschläge daraus werden bei einer zukünftigen Revision der Nutzungsplanung und der anstehenden Überarbeitung des Siedlungsleitbildes geprüft.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 7 des Einwenders abzuweisen.

Antrag 8

Es sei ein Artikel mit Grundsätzen zu Lichtemissionen bzw. Lichtverschmutzung einzuführen. Beispielsweise dürfen Beleuchtungen nur zulässig sein, wenn sie notwendig sind. Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden oder zumindest soweit möglich zu reduzieren. Dies kann durch die Reduktion der Intensität, der Lichtfarbe, des Lichtspektrums, der Ausrichtung, Auswahl und Platzierung der Beleuchtung sowie durch Zeitmanagement und Abschirmung erreicht werden.

Vorbringen des Einwenders

Lichtemissionen bzw. Lichtverschmutzung sind für zahlreiche Tiere (insbesondere Vögel) ein grosses Problem.

Gestützt auf Art. 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, NG 611.1) können beispielsweise Vorschriften über Umgebungsgestaltung, Schutz des Landschaftsbildes und den Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erlassen werden. Dieser Artikel ist somit keineswegs derart einschränkend, wie dies vom Gemeinderat dargelegt wird.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeinde hat diesbezüglich keine Regelungskompetenz. Es können im Bau- und Zonenreglement nur Bestimmungen zur Materialisierung, Farbe und Dachgestaltung von Bauten sowie solche zu Terraingestaltung, Mauern und Bepflanzung im Umgebungsbereich geregelt werden.

Die vom Einwender geforderten Grundsätze werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bereits vom Amt für Umwelt und Energie geprüft und entweder in der kantonalen Gesamtstellungnahme beantragt oder im kantonalen Gesamtbewilligungsentscheid direkt verfügt. Des Weiteren wurde kürzlich ein neues Merkblatt diesbezüglich in die Vernehmlassung gegeben. Dieses soll auch die Leitlinien des Bundesamts für Umwelt abbilden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 8 des Einwenders abzuweisen.

Antrag 9

Das Bau- und Zonenreglement sei dahingehend zu präzisieren, dass die Dachgestaltung sich grundsätzlich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen hat. Allfällige Fotovoltaikanlagen auf den Dächern müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Dies betrifft insbesondere die Gebiete, welche mit der Zone "Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet" überlagert sind.

Vorbringen des Einwenders

Gestützt auf Art. 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, NG 611.1) können beispielsweise Vorschriften über Umgebungsgestaltung, Schutz des Landschaftsbildes und den Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erlassen werden. Dieser Artikel ist somit keineswegs derart einschränkend, wie dies vom Gemeinderat dargelegt wird.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeinde hat diesbezüglich keine Regelungskompetenz. Es können im Bau- und Zonenreglement nur Bestimmungen zur Materialisierung, Farbe und Dachgestaltung von Bauten sowie solche zu Terraingestaltung, Mauern und Bepflanzung im Umgebungsbereich geregelt werden.

Die vom Einwender geforderten Grundsätze werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bereits vom Amt für Umwelt und Energie und/oder von der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz geprüft und entweder in der kantonalen Gesamtstellungnahme beantragt oder im kantonalen Gesamtbewilligungsentscheid direkt verfügt.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 9 des Einwenders abzuweisen.

Antrag 10

Die kommunale Landschaftsschutzzone sei auf das ganze Gebiet des Objektes Nr. 1606 des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler auszuweiten.

Vorbringen des Einwenders

Nur so können die Ziele und Grundsätze des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler in geeigneter Weise auf kommunaler Ebene verankert und der Bevölkerung transparent vermittelt werden. In diesem Gebiet sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie an die Gestaltung des Landschaftsraumes zu stellen.

Erwägungen des Gemeinderates

Das Gebiet des Objektes Nr. 1606 des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler ist schon flächendeckend durch die kantonale und die kommunale Landschaftsschutzzone abgedeckt.

Die kantonale Landschaftsschutzzone sichert eigentlich die Umsetzung des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler auf eigentümerverbindlicher Ebene. Da der Kanton keinen Willen zeigte, die verbleibenden Lücken innerhalb der kantonalen Landschaftsschutzzone mit eben dieser zu ergänzen, musste die Gemeinde dies via einer kommunalen Landschaftsschutzzone tun. Die kommunale Landschaftsschutzzone füllt somit nur vorübergehend die Lücken der kantonalen Landschaftsschutzzone, bis diese vervollständigt wird.

Neu darf die kantonale Landschaftsschutzzone nicht auf kommunaler Ebene im Zonenplan abgebildet werden. Das Kernanliegen des Antrags ist bereits umgesetzt. Der Antrag ist somit hinfällig.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 10 des Einwenders abzuweisen.



Einwendung 3

Einwenderschaft

Erben Meinrad Murer, c/o Marcel Murer, Buochserstrasse 64, 6375 Beckenried

Antrag 2.2

Der Art. 35 des Bau- und Zonenreglements sei wie folgt zu ergänzen: Die Liegenschaft Obermatt gilt mit der Erschliessung per Schiff ab der Parzelle Nr. 34, GB Ennetbürgen (Schlüsselwehri) verkehrstechnisch als erschlossen.

Vorbringen der Einwenderschaft

Das aktuell noch geltende Bau- und Zonenreglement vom 06.07.2007 erwähnt diese Erschliessung ausdrücklich in Art. 8 Abs. 5. Es ist nicht nachvollziehbar und es gibt auch keinen Grund, diesen Verweis zu streichen.

Der aufgelegte Plan "Stand Erschliessung" sagt nichts über die Erschliessung der Liegenschaft Obermatt aus. Diese ist auf dem Plan auch nicht ersichtlich.

Falls ein grundbuchlicher Eintrag die Erschliessung ab der Schlüsselwehri sichert, wird die Einwendung zurückgezogen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeinde hat diesbezüglich keine Regelungskompetenz. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG, NG 611.1) enthält unter Art. 16 eine abschliessende Auflistung, was die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement regeln dürfen. Die Erschliessung ist darin nicht enthalten.

Die Benutzung des Schlüsselleists zum Anlegen des Motorlastschiffes (Nauen) wurde mit Vereinbarung vom 06.06.1989 festgehalten. Das Anlegerecht soll mittels Grundbucheintrag sichergestellt werden. Die Zusicherung soll so lange gelten, wie das Restaurant Obermatt in Betrieb ist und die Dienstbarkeit – entsprechend – notwendig ist.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 2.2 der Einwenderschaft abzuweisen.

Einwendung 4

Die nachfolgende Einwendung 4 ist identisch, jedoch separat von zwei unterschiedlichen Einwenderschaften eingereicht worden. Auf das doppelte Aufführen der gestellten Anträge, das Vorbringen der Einwenderschaften und die Erwägungen des Gemeinderats wird verzichtet.

Aufgrund der Vorgaben der kantonalen Gesetzgebung wird an der Versammlung über die jeweiligen Anträge jedoch separat, einzeln je Einwenderschaft, beraten und abgestimmt. Der einzelnen Abhandlung sämtlicher Einwendungen wird damit Rechnung getragen.

Einwenderschaft 1

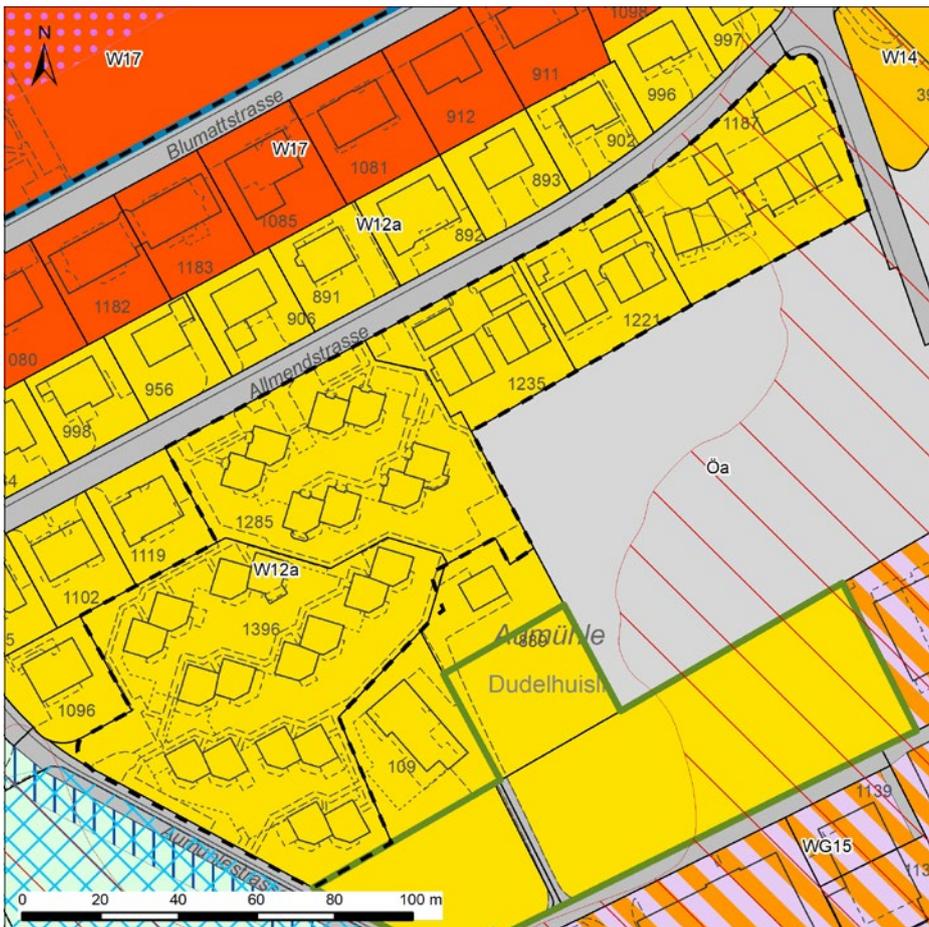
Edgar Riedo, Allmendstrasse 21a, 6373 Ennetbürgen
Monika Riedo-Räber, Allmendstrasse 21a, 6373 Ennetbürgen

Einwenderschaft 2

Christof Tofaute, Allmendstrasse 19a, 6373 Ennetbürgen
Ursula Tofaute-Bucher, Allmendstrasse 19a, 6373 Ennetbürgen

Antrag A1

Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Allmendstrasse / Aumühlestrasse (Parz. Nrn. 1187, 1221, 1235, 1285 und 1396) sei zu belassen und in den neuen Zonenplan zu übernehmen.



Ausschnitt Gestaltungsplan Allmendstrasse / Aumühlestrasse Zonenplan Siedlung, Teil Dorf
--- rechtsgültiger Gestaltungsplan Allmendstrasse / Aumühlestrasse



Vorbringen der Einwenderschaft

Das Gestaltungsplangebiet ist mit einem Gestaltungsplan aus dem Jahr 1987 belegt und wurde mit einer für die damalige Zeit sehr visionären Bebauungsart überbaut. Die Bebauungsart mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern, teilweise in engem Gebäudeabstand zueinander und mit einer sehr hohen Ausnützungsziffer gegenüber der Regelbauweise, entspricht der in den heutigen Planungs- und Bauvorschriften geforderten, verdichteten Bauweise. Zudem wurde die Bebauung erst vor kurzer Zeit abgeschlossen. Diese Art der Überbauung ist für Ennetbürgen einmalig und einzigartig. Ausgangslage hierfür war damals eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan.

Die Begründung für die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist ungenügend. Insbesondere wird nicht dargelegt und erläutert, warum kein erhebliches öffentliches Interesse für den Fortbestand einer Gestaltungsplanpflicht bestehen soll. Die Gesetzgebung schliesst nicht aus, dass eine Gestaltungsplanpflicht bestehen bleiben kann, wenn ein Gebiet mittels Gestaltungsplan fertig bebaut ist.

Mit der beabsichtigten Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht bliebe der geltende Gestaltungsplan zwar bestehen, es wird aber möglich sein, diesen in einem zweiten Schritt ersatzlos aufzuheben. Die bestehende Bebauung ginge damit in die Regelbauweise über. Für sie gälte nur noch der Besitzstand, da die Gebäude nicht mehr zonenkonform sein werden. Mit einem Neubau in der Regelbauweise geht der durch den Gestaltungsplan erreichte Verdichtungseffekt verloren.

Nur mit einer fortbestehenden Gestaltungsplanpflicht können eine Gestaltungsplananpassung und die Rechtmässigkeit der heutigen Bauten und deren Fortbestand sowie Ersatz gesichert werden. Es besteht somit ein erhebliches öffentliches Interesse am Fortbestand der Gestaltungsplanpflicht.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gestaltungsplanpflicht bezieht sich nicht auf die Qualität der bestehenden Überbauung, sondern auf die Lage und Bedeutung des Gebietes in der Siedlung.

Der rechtsgültige Gestaltungsplan bezweckte zum Zeitpunkt der Erstellung eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden, noch nicht überbauten Gebietes. Diese Aufgaben sind mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan erfüllt.

Es besteht kein erhebliches öffentliches Interesse am Fortbestand dieser Gestaltungsplanpflicht, weil sie damals als rein deklaratorische Gestaltungsplanpflicht zur Überbauung einer Zone mit einer hohen baulichen Dichte (hohe Ausnützungsziffer) ausgeschieden wurde und der entsprechende Gestaltungsplanperimeter heute fertig bebaut ist.

Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht führt nicht zwingend dazu, dass der Gestaltungsplan aufgehoben werden kann. Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens würde eine sorgfältige Interessensabwägung, auch über eine anfällige Zonenanpassung zum weiteren, möglichst zonenkonformen Fortbestand der bestehenden Überbauung, Aufschluss geben. Dies, soweit es die neue Baugesetzgebung denn zulässt.

Ein künftiger, neuer Gestaltungsplan (oder die Überführung des bestehenden Gestaltungsplans in diesen neuen Gestaltungsplan) darf nur in den in der neuen Gesetzgebung aufgeführten Parametern von der Regelbauweise abweichen (Gesamthöhe, Anteil Hauptbauten, Anteil Haupt- und Nebenbauten sowie Gebäudelänge; vgl. Art. 37 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz [PBG, NG 611.1]). Der heutige Gestaltungsplan wird wahrscheinlich nicht in die neue Gesetzgebung überführt werden können, da seine Sonderbauvorschriften nicht oder nur sehr bedingt mit der neuen Gesetzgebung vereinbar resp. umsetzbar sind. Somit würde die Bauweise mit einem neuen Gestaltungsplan bereits stark von der heutigen Bautypologie abweichen. Mit dem Erhalt der Gestaltungsplanpflicht wird der Fortbestand des heutigen Gestaltungsplans bzw. der heutigen Bautypologie nicht gesichert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auch mit dem Erhalt der Gestaltungsplanpflicht die Anliegen der Einwenderschaft nicht gesichert sind. Vielmehr, sollte es einst das gemeinsame Bedürfnis der Grundeigentümerin / Baurechtsnehmenden sein, in dieser Zone ohne Gestaltungsplan bauen zu wollen, so verhinderte die nach wie vor aufrecht erhaltene Gestaltungsplanpflicht dieses Vorgehen.

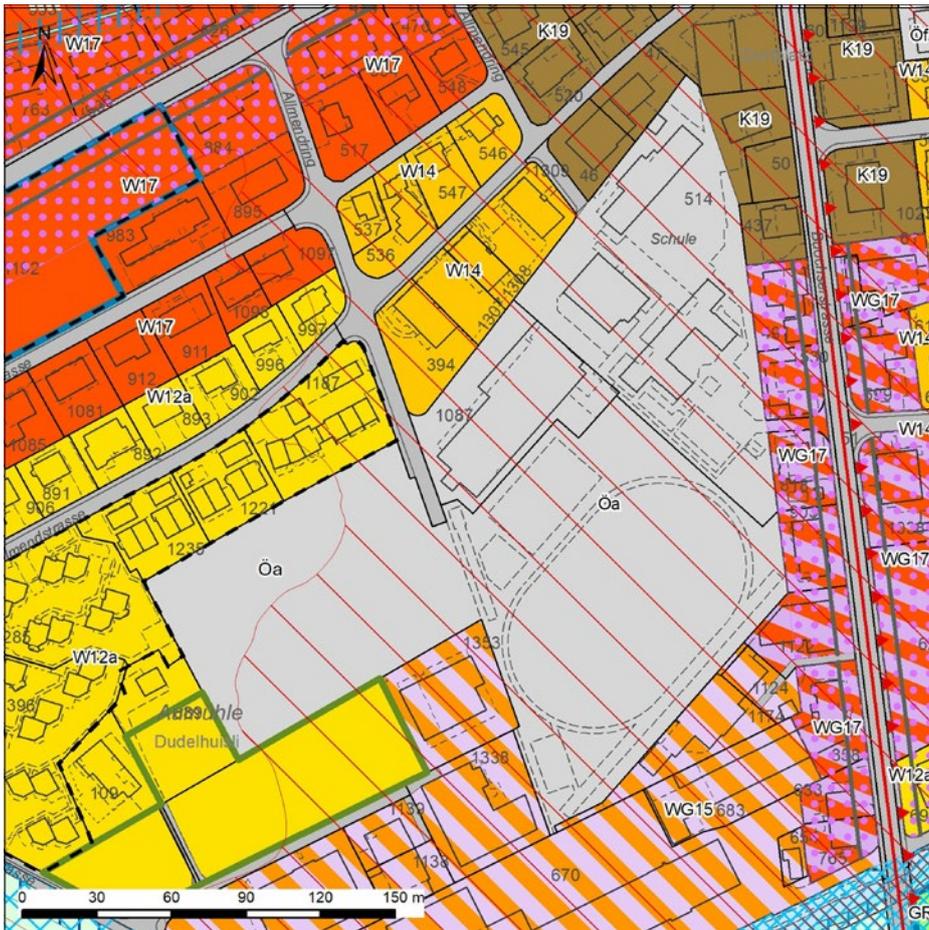
Antrag des Gemeinderates

Zu Einwenderschaft 1: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag A1 der Einwenderschaft abzuweisen.

Zu Einwenderschaft 2: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag A1 der Einwenderschaft abzuweisen.

Antrag B1

Im Bau- und Zonenreglement Art. 21, 2. Grundmasse, der Zone für öffentliche Zwecke Öa sind als Grundmasse mindestens eine maximale Gesamthöhe und eine maximale Gebäudelänge / Gebäudebreite festzulegen, die eine siedlungsgerechte Eingliederung unterstützen.



Ausschnitt Zone für öffentliche Zwecke a (Öa) Zonenplan Siedlung, Teil Dorf

Vorbringen der Einwenderschaft

Einerseits ist es verständlich, wenn der Gemeinderat in der Zone für öffentliche Zwecke möglichst freie Hand haben möchte, um eine gute Nutzung und dichte Bebaubarkeit zu erreichen, damit die Bedürfnisse an Bauten und Anlagen befriedigt werden können. Andererseits kann es nicht sein, dass der öffentlichen Hand ohne Festlegung von Grundmassen und Abstandsregelungen Tür und Tor offensteht, Bauten mit Volumen zu erstellen, die sich kaum in die bestehende Siedlungsstruktur einpassen.

Ohne Grundmasse und Abstandsregelungen besteht eine grosse Rechtsunsicherheit und es besteht kein Schutz der angrenzenden Wohnzonen mangels genügender Abstandsregelung.



Die Zone Öa verursacht immer wieder starke Emissionen an Licht und Lärm. Je näher sich die Bauten und Anlagen an der Wohnzone befinden, umso intensiver wirken diese Emissionen und beeinträchtigen die Wohnqualität. Bei grosser Nähe und Höhe kommt zusätzlich die Beeinträchtigung durch Schattenwurf hinzu.

Im rechtsgültigen Gestaltungsplan Allmendstrasse / Aumühlestrasse (Planungsbericht und Bauvorschriften) wurde für Bauten in der Öa (Zonenbezeichnung gemäss vorliegender Gesamtrevision) ein Abstand von mindestens 10 m bei einer Fassadenhöhe von 7 m und einer Dachneigung von 30° gegenüber der Wohnzone des Gestaltungsplanperimeters festgehalten. Bei höheren Bauten vergrössert sich der Abstand sinngemäss. Diese Abstandsregelung wird durch die fehlenden Grundmasse nicht berücksichtigt.

Erwägungen des Gemeinderates

Auch Bauten in Zonen ohne Grundmasse haben den entsprechenden Grenzabstand von mindestens einem Drittel ihrer jeweiligen Gesamthöhe (gemäss übergeordneter, kantonaler Gesetzgebung) einzuhalten. Dies ist ebenfalls in der kantonalen Praxishilfe zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht aufgeführt.

Mit dem Verzicht auf Grundmasse ermöglicht man maximale Flexibilität in der Ausgestaltung der Bauten für öffentliche Zwecke und die damit einhergehenden Bedürfnisse. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass Flexibilität auch mit Verantwortung in Bezug auf eine qualitätsvolle und siedlungsverträgliche Bebauung, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Anwohnenden, einhergeht.

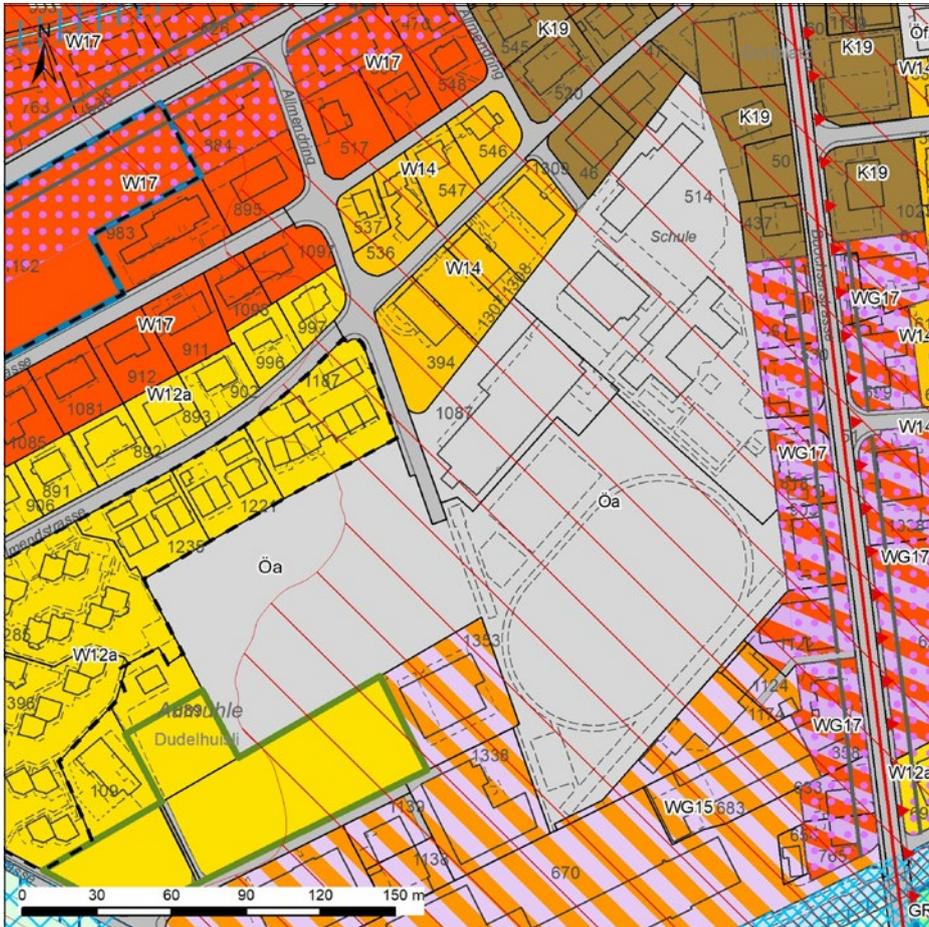
Antrag des Gemeinderates

Zu Einwenderschaft 1: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag B1 der Einwenderschaft abzuweisen.

Zu Einwenderschaft 2: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag B1 der Einwenderschaft abzuweisen.

Antrag B2

Im Bau- und Zonenreglement Art. 21, 2. Grundmasse, der Zone für öffentliche Zwecke Öa ist als Grundmass gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, NG 611.1) ein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 110 PBG (im Umfang von einem Zehntel der Mehrlänge) ab einer Gebäudelänge / Gebäudebreite von mehr als 25 m festzulegen, geltend gegenüber der Wohnzone 12a.



Ausschnitt Zone für öffentliche Zwecke a (Öa) Zonenplan Siedlung, Teil Dorf

Vorbringen der Einweinderschaft

Es wird auf das Vorbringen der Einweinderschaft betreffend Antrag B1 verwiesen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Mehrlängenzuschlag beim Grenzabstand kann nicht nur gegenüber einer bestimmten Zone ausgeschieden werden. Eine gegenüber einer spezifisch angrenzenden Zone geltende Abstandsregelung muss via Grundbucheintrag geregelt werden.

Der ordentliche Mehrlängenzuschlag ab 40 m gemäss Art. 110 Abs. 3 PBG ist ausreichend, da die Gebäude der Öa den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten haben. Ferner hätte die zusätzliche Verschärfung der Abstandsregelung in der Zone Öa auch weitreichende negative Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des gesamten weiteren Schulareals.

Der Gemeinderat erachtet die ordentlichen Abstandsvorschriften gegenüber der W12a – für die Sicherung der Wohnhygiene – als ausreichend.



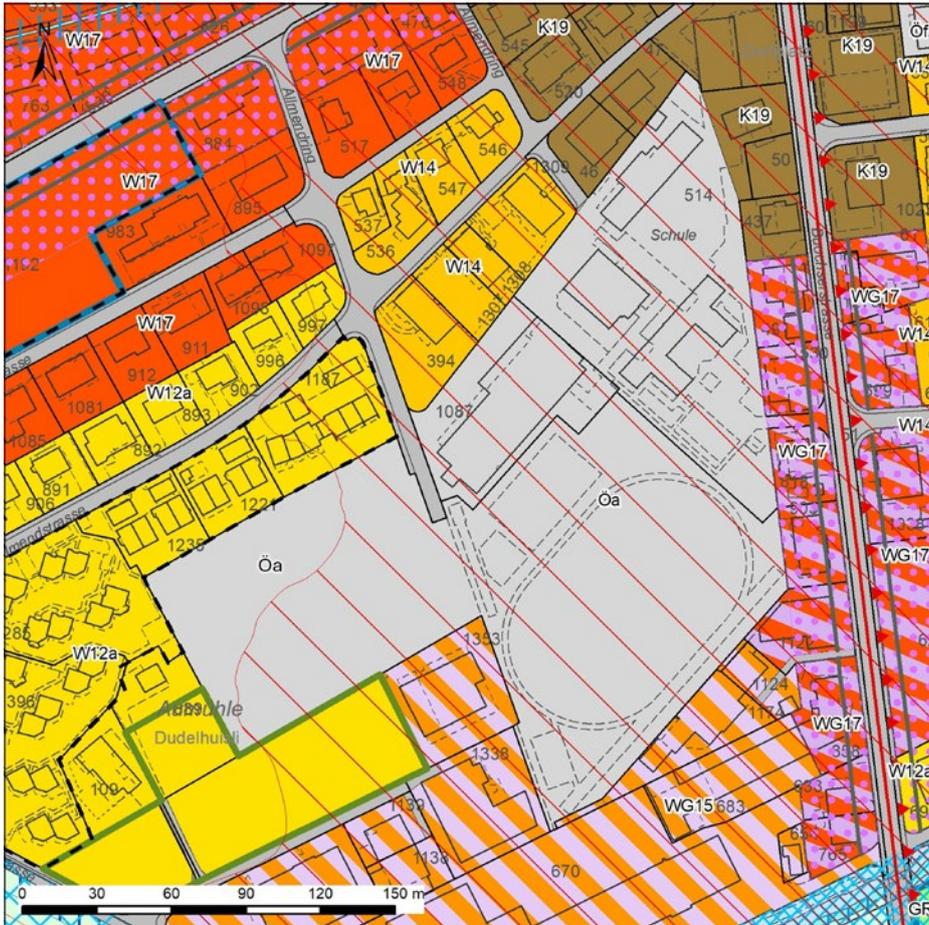
Antrag des Gemeinderates

Zu Einwenderschaft 1: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag B2 der Einwenderschaft abzuweisen.

Zu Einwenderschaft 2: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag B2 der Einwenderschaft abzuweisen.

Antrag B4

In der Zone Öa ist eine Baulinie mit Abstand von mindestens 15 m ab der Zonengrenze W12a entlang, im Zonenplan "Siedlung, Teil Dorf" festzulegen.



Ausschnitt Zone für öffentliche Zwecke a (Öa) Zonenplan Siedlung, Teil Dorf

Vorbringen der Einwenderschaft

Die Zone Öa verursacht immer wieder starke Emissionen an Licht und Lärm. Je näher sich die Bauten und Anlagen an der Wohnzone befinden, umso intensiver wirken diese Emissionen und beeinträchtigen die Wohnqualität. Bei grosser Nähe und Höhe kommt zusätzlich die Beeinträchtigung durch Schattenwurf hinzu.

Im rechtsgültigen Gestaltungsplan Allmendstrasse / Aumühlestrasse (Planungsbericht und Bauvorschriften) wurde für Bauten in der Öa (Zonenbezeichnung gemäss vorliegender Gesamtrevision) ein Abstand von mindestens 10 m bei einer Fassadenhöhe von 7 m und einer Dachneigung von 30° gegenüber der Wohnzone des Gestaltungsplanperimeters festgehalten. Bei höheren Bauten vergrössert sich der Abstand sinngemäss. Diese Abstandsregelung wird durch die fehlenden Grundmasse nicht berücksichtigt.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet das Ausscheiden einer öffentlich-rechtlichen Baulinie für ein mehrheitlich privates Anliegen als nicht zweckmässig. Aus seiner Sicht ist eine privatrechtliche Lösung mit Grundbucheintrag zweckmässiger.

Die Gültigkeit der von der Einwenderschaft genannten Abstandsregelung des gültigen Gestaltungsplans für Bauten auf der benachbarten Zone Öa wird vom Gemeinderat angezweifelt. Gestaltungspläne dürfen – zumindest nach heutigem Recht – lediglich Bebauungsvorschriften für den Gestaltungsplanperimeter selbst beinhalten. Auch um allfällige Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen, wird die Vergrundbuchung einer entsprechenden Abstandsvorschrift befürwortet.

Antrag des Gemeinderates

Zu Einwenderschaft 1: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag B4 der Einwenderschaft abzuweisen.

Zu Einwenderschaft 2: Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag B4 der Einwenderschaft abzuweisen.



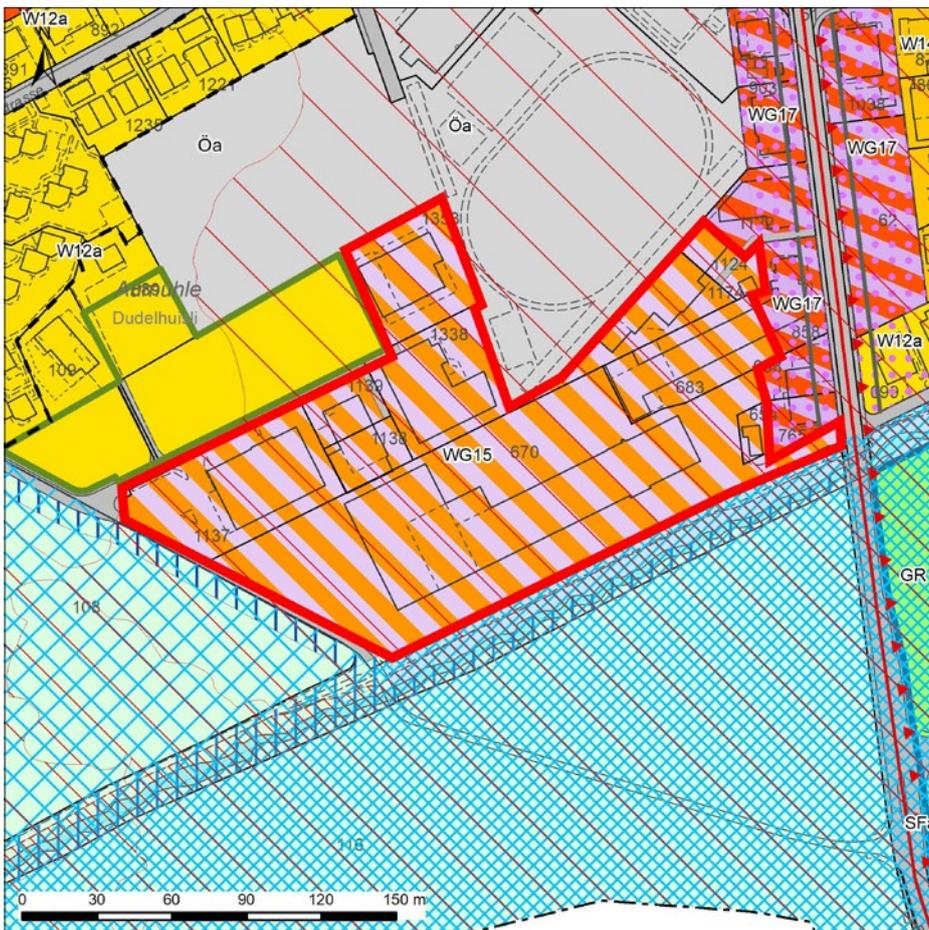
Einwendung 5

Einwenderschaft

Odermatt Leistenfabrik, Buochserstrasse 34, 6373 Ennetbürgen
Pemarsa AG, Buochserstrasse 26, 6373 Ennetbürgen
Carosserie Waser, Buochserstrasse 24, 6373 Ennetbürgen
Paint-Styling AG, Buochserstrasse 24a, 6373 Ennetbürgen
Genossenkorporation Ennetbürgen, Buochserstrasse 1a, 6373 Ennetbürgen

Antrag 2

Der maximale Anteil an Wohnen gemäss Art. 15 Bau- und Zonenreglement (BZR) der geplanten Wohn- und Gewerbezone 15 (WG15) ist auf 100 % festzusetzen.



Ausschnitt Wohn- und Gewerbezone 15 (WG15) Zonenplan Siedlung, Teil Dorf

Vorbringen der Einwenderschaft

Im Siedlungsleitbild der Gemeinde Ennetbürgen (Stand Mai 2015) wird festgehalten, dass eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung angestrebt wird. Diese sei mit einer Verdichtung in geeigneten Gebieten (unüberbaute und überbaute Bauzonen) zu fördern. Mit einer massvollen Einzonung von neuen Bauzonen soll ebenfalls mittels Verdichtung Wohnraum geschaffen werden. Die Arbeitsgebiete (Industriezone sowie Wohn- und Gewerbezone) sind zu erhalten und zu entwickeln.

Weiter zeigt das Siedlungsleitbild die im Jahr 2015 angenommene Bevölkerungsentwicklung, die Wohnzonenreserven und die Arbeitsplatzentwicklung für Ennetbürgen auf. Der Vergleich mit heutigen Zahlen belegt, dass die Bevölkerungszunahme und auch die Arbeitsplatzentwicklung viel markanter angestiegen sind, als damals angenommen. Zudem ist der Wohnungsmarkt in Nidwalden äusserst angespannt und mit einer sehr tiefen Leerwohnungsquote

kritisch und unbefriedigend. Die dargelegten Fakten belegen, dass eine bestmögliche und individuelle Nutzung der Bauzonenflächen in Ennetbürgen notwendig ist. Dies betrifft insbesondere Zonen mit einer gemischten Nutzung, namentlich Wohn- und Gewerbebezonen.

Entgegen der Zielsetzung des Siedlungsleitbildes und der aufgezeigten Argumente plant der Gemeinderat, den Wohnanteil in der künftigen Wohn- und Gewerbezone 15 (WG15) von heute 50 % auf neu 30 % zu senken (Art. 15 Bau- und Zonenreglement [BZR]). Das vom Gemeinderat genannte Ziel, die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst zu erhalten und entsprechend dem Siedlungsleitbild zu entwickeln, wird hinsichtlich der beabsichtigten Bestimmungen zur WG15 klar verfehlt. Auch die Aussage des Gemeinderates, die Wohn- und Gewerbebezonen bleiben mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in ihren Grundsätzen unverändert, trifft auf die erwähnte WG15 nicht zu. Restriktive Bauvorschriften gemäss Art. 15 des BZR verhindern eine flexible Bebauung unserer Grundstücke nach unseren unternehmerischen und persönlichen Vorstellungen und damit eine optimale Entwicklung.

Der gegenwärtige Status quo von 50 % Wohnanteil und 50 % Gewerbeanteil in der heutigen Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2; Gebiet zukünftige WG15) entspricht nicht der Lösung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung von 30 % Wohnanteil und 70 % Gewerbeanteil. Der Gewerbeanteil wird gegenüber dem Wohnanteil neu priorisiert. Das bedeutet, dass bevor ein relativ geringer Wohnanteil gebaut werden kann, zuerst oder zeitgleich ein überdimensionierter Gewerbeanteil erstellt werden muss.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Wirtschaft werden gestützt auf Art. 8 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, NG 611.1; Planungsgrundsätze) nicht berücksichtigt. Es wird befürchtet, dass der Entwicklung der Arbeitsplätze und der Bevölkerungszahlen, auch hinsichtlich Knappheit an verfügbaren Wohnungen und steigenden ökonomischen Herausforderungen, zu wenig Rechnung getragen wird bzw. diese komplett ignoriert werden. Somit werden wichtige Ziele der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde nicht erreicht. Damit verstösst der Gemeinderat gegen die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung und des kommunalen Siedlungsleitbildes. Um die flexible Entwicklung der Gemeinde Ennetbürgen zu gewährleisten, ist die geplante WG15 mit einem maximalen Wohnanteil von 100 % festzulegen.

Im Planungsbericht des Gemeinderats (Berichterstattung gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, kurz "Bericht 47") wird festgehalten, dass die Wohn- und Gewerbebezonen in ihren Grundsätzen unverändert bleiben. Die Grundmasse der WG15 würden aufgrund des Besitzstandes der Grundstücke der heutigen WG2 definiert. Der Gemeinderat sieht mit der Gesamtrevision jedoch vor, dass der Grossteil der Grundstücke entlang der Buochserstrasse neu der Wohn- und Gewerbezone 17 (WG17) mit 100 % Wohnanteil zugewiesen wird. Diese Grundstücke sind heute grösstenteils der 4-geschossigen Wohnzone 4 (W4) zugeordnet, einige davon der WG2. Er begründet die Umzonung damit, dass in der W4 im Erdgeschoss diverse Gewerbebetriebe vorhanden sind, von denen ein Teil heute jedoch zonenwidrig ist. Das Ziel des Gemeinderates für die WG17 sei es nicht, die dortige Wohnnutzung zu beschränken, sondern die Gewerbenutzung weiterhin zu ermöglichen. Weiter würde damit der Charakter der Strasse als Erweiterung des Zentrums erhalten bleiben. Weitere Begründungen für eine differenzierte Aufteilung der Wohn- und Gewerbezone in eine WG15 und WG17 sind dem Planungsbericht nicht zu entnehmen. Weshalb der Gemeinderat eine derartige Unterscheidung betreffend Wohnanteil zwischen diesen beiden benachbarten Wohn- und Gewerbebezonen vornimmt, ist für uns nicht nachvollziehbar. Deshalb ist auch im Sinne des Gleichbehandlungsgebots der Wohnanteil der WG15 auf 100 %, analog der WG17, festzusetzen.

Die unsererseits vorgestellte Lösung bringt Planungssicherheit, Flexibilität und die Möglichkeit, Wohnraum verdichtet an zentraler Lage direkt an der Schule zu gestalten und verursacht dabei die kleinstmöglichen Aufwände für alle Beteiligten.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat unterstützt das grundsätzliche Anliegen der Einwenderschaft, den Boden der Wohn- und Gewerbezone 15 hinsichtlich der heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Ennetbürger Bevölkerung sinnvoll zu nutzen. Ebenfalls ist sich der Gemeinderat des rasanten Wachstums unserer Gemeinde und der hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen in Ennetbürgen bewusst. Eine alleinige Erhöhung des Wohnanteils auf 100 % ohne begleitende Massnahmen hält er jedoch für unvorteilhaft. Stattdessen schlägt er eine separate Teilrevision der Nutzungsplanung vor, um eine gesamtheitlich abgestimmte und damit qualitätsvolle Weiterentwicklung der Wohn- und Gewerbezone 15, hinsichtlich einer Zone mit intensiverer Wohnnutzung bei weiterhin bestehendem Gewerbe, sicherzustellen. Er begründet dies wie folgt:

Zusammenhang Siedlungsleitbild und Nutzungsplanung (rechtliche Grundlagen): Das Siedlungsleitbild hält die längerfristige Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum einer Gemeinde fest, indem es Aspekte der Siedlung, des Verkehrs, der Naturgefahren, der Ökologie, der Wirtschaft und der Gesellschaft gesamtheitlich aufeinander



abstimmt. Das Siedlungsleitbild dient dem Gemeinderat sodann als Führungsinstrument in den Bereichen Raumplanung und Verkehrsplanung. Über die Nutzungsplanung (z.B. vorliegende Gesamtrevision) werden die strategischen Vorgaben des Siedlungsleitbilds ins Operative – das Baugeschehen – übersetzt. Die hierzu notwendigen baurechtlichen Vorschriften sind im Bau- und Zonenreglement (BZR) und den unterschiedlichen Zonenplänen abgebildet. Die Nutzungsplanung darf dem Siedlungsleitbild somit nicht widersprechen. Verdichtungen sind demnach auch nur dort möglich, wo es das Siedlungsleitbild vorgibt (aktuell nur Kernzone).

Wie die Einwenderschaft richtig festhält, ist Ennetbürgen in den letzten zehn Jahren viel schneller gewachsen als damals prognostiziert. Das im Jahr 2015 überarbeitete Siedlungsleitbild muss deshalb dringend an die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse angepasst werden. Die Überarbeitung wurde vom Gemeinderat bereits für die kommenden zwei Jahre 2025/26 in die Planung aufgenommen. Ein spezielles Augenmerk wird hierbei auf potenziellen Verdichtungsgebieten liegen, wie es heute bereits die Dorf- resp. neu Kernzone ist. Die Wohn- und Gewerbezone werden hierbei aufgrund der sich laufend verändernden Bedürfnisse, der dort ansässigen Gewerbebetriebe ebenfalls eine wichtige Rolle spielen. Die neuen strategischen Vorgaben aus dem überarbeiteten Siedlungsleitbild sind anschliessend über eine erneute Revision der Nutzungsplanung (Teilrevision) auf operativer Ebene umzusetzen.

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde aufgrund von Änderungen in der kantonalen und nationalen Gesetzgebung ausgelöst. Aufgrund der ohnehin bereits hohen Komplexität (Gesamtrevision) bestand das primäre Ziel vieler Nidwaldner Gemeinden – so auch Ennetbürgen – darin, lediglich die aktuelle Nutzungsplanung in die neue Gesetzgebung zu überführen. Ein-, Aus- oder Aufzonungen sowie stark in den Charakter einer Zone eingreifende Änderungen waren somit grundsätzlich nicht Teil der Gesamtrevision. Zonenänderungen wurden mehrheitlich nur aufgrund der neuen Gesetzgebung vorgenommen. Die Gesamtrevision darf dem aktuellen Siedlungsleitbild auch nicht widersprechen.

Allgemeine Ausführungen zum Antrag: Das Gebiet der Wohn- und Gewerbezone 15 (WG15) soll gemäss aktuellem Siedlungsleitbild weiterhin ein Gebiet mit Wohnen und Gewerbe bleiben. Mit einer Erhöhung des Wohnanteils auf 100 % würde der heutige Zonencharakter der WG15 (Gewerbezone mit untergeordnetem Wohnen; max. 50 %) stark verändert. Neu wäre der Bau von reinen Wohnbauten, ohne entsprechenden Anteil an Gewerbeflächen, möglich. Dasselbe gilt für die Umnutzung bestehender Bauten. Mittel- bis langfristig entstünde dadurch faktisch eine Wohnzone mit untergeordnetem Gewerbeanteil, da die Wohnnutzung das Gewerbe erfahrungsgemäss längerfristig verdrängt. Eine allmähliche Umkehrung des heutigen Zonencharakters ist zu erwarten. Die WG15 beträgt flächenmässig 2.4 ha und besitzt damit faktisch die Grösse eines kantonalen Entwicklungsschwerpunkts für Wohnen. Die Auswirkungen der Transformation eines Gebiets dieser Grösse sind nach Ansicht des Gemeinderats zwingend vorgängig aufzuarbeiten und mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbilds, respektive der gesamthafter zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Ennetbürgen, zu koordinieren.

Aus Rücksichtnahme auf die gewerblichen Nutzungen in der WG15 wurde im Rahmen dieser Gesamtrevision auf eine Begrenzung der Gebäudelänge sowie auf die Festlegung einer Grünflächenziffer im BZR in dieser Zone verzichtet. Das Gewerbe soll dadurch mehr Flexibilität für oftmals nötige Verkehrs- und Lagerfläche im Aussenbereich erhalten sowie Gebäude möglichst nach den Bedürfnissen ihrer Betriebe erstellen können. Gerade aber mit einer Intensivierung der Wohnnutzung nimmt auch die Bedeutung dieser wohngygienischen Aspekte zu; so zum Beispiel qualitativ hochwertige Grünflächen und Freiräume im Aussenraum oder eine siedlungsverträgliche Gebäudegestaltung. Weitere Aspekte, die beim Antrag der Einwenderschaft ausseracht gelassen werden, sind die Frage nach der zukünftigen Gliederung und internen Organisation des Areals (Wohn- vs. Gewerbenutzung, Grünflächen und Freiräume, Transport- und Verkehrswege, Erschliessung, etc.) sowie der Lärmverträglichkeit zwischen koexistierender Gewerbe- und Wohnnutzung (Auflagen aus der Umweltschutzgesetzgebung). Ebenfalls können ohne eine vorgängige Planung die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf das Bevölkerungswachstum und das dadurch verändernde Verkehrsaufkommen nicht beantwortet werden.

Bei einer alleinigen Erhöhung des Wohnanteils im Sinne des Antrags der Einwenderschaft bleiben all diese Aspekte unbeantwortet. Sie müssten zwangsweise im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren schrittweise erarbeitet werden; eine gesamtheitliche Abstimmung aufeinander im Sinne einer qualitätsvollen Quartierentwicklung der Wohn- und Gewerbezone 15 ist nicht sichergestellt. Ebenfalls ist mit erhöhten Auflagen und Rechtsstreitigkeiten in den einzelnen Baubewilligungsverfahren, wie auch in der späteren Nutzung, zu rechnen (z.B. Lärm). Von der von der Einwenderschaft erwähnten Planungssicherheit für die Grundeigentümer kann deshalb nicht ausgegangen werden.

Solch grobe Eingriffe in die Zonencharakteristik sind nach Ansicht des Gemeinderats deshalb – und wie bereits begründet – nicht innerhalb der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung abzuhandeln. Sie bedürfen – wie ebenfalls bereits ausgeführt – einer sorgfältigen, vorgängigen Planung. Die Erkenntnisse daraus können im Anschluss im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung koordiniert umgesetzt werden. Gestützt auf eine Besprechung vom 22.04.2024 mit der Baudirektion Nidwalden könnte eine solche Teilrevision gar zeitnah und parallel zur

Überarbeitung des Siedlungsleitbilds 2025/26 stattfinden, sofern die dazu notwendigen Grundlagen vorgängig erarbeitet werden. Eine zukunftssträchtige und qualitätsvolle Entwicklung der Zone wäre damit sichergestellt und könnte damit einen wesentlichen Beitrag bei der Bewältigung der hohen Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in Ennetbürgen leisten. Der Gemeinderat unterstützt diesen Alternativvorschlag "Teilrevision".

Ausführungen zur Berechnung des Wohnanteils: Mit der Änderung der kantonalen Baugesetzgebung wird der Wohnanteil ebenfalls neu berechnet (§ 10 Planungs- und Bauverordnung; PBV, NG 611.11).

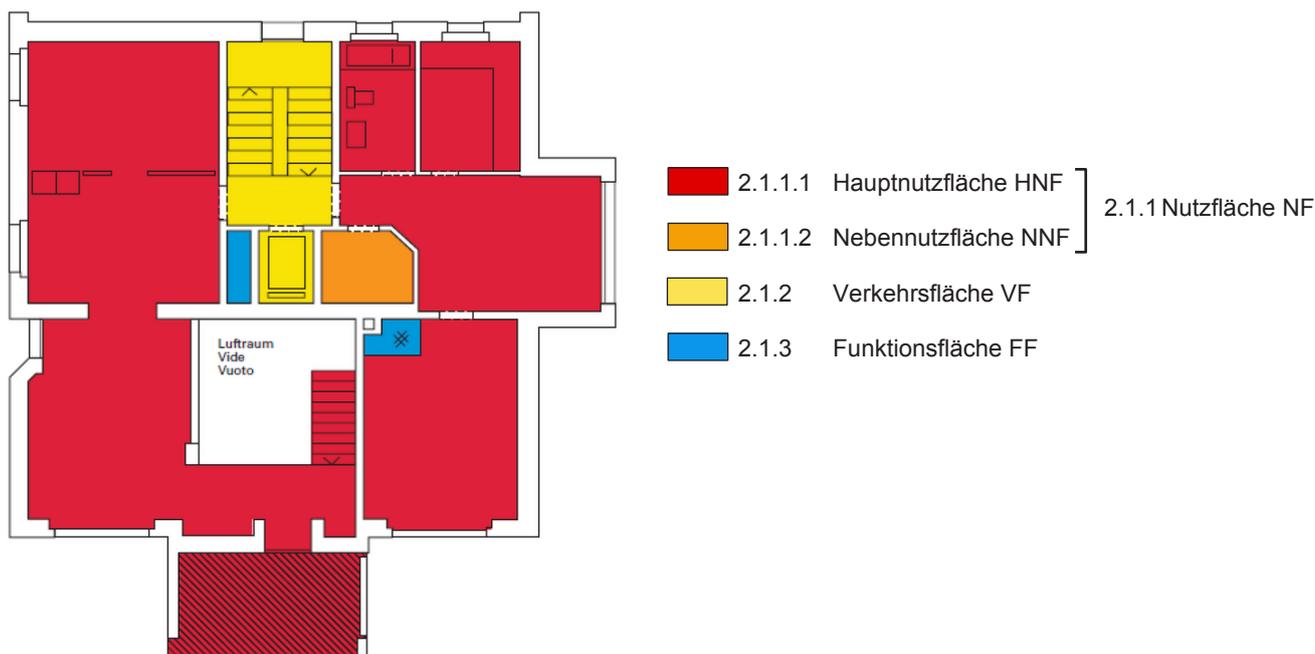
Unter der bisherigen Gesetzgebung berechnete sich der Wohnanteil sinngemäss aus dem Verhältnis zwischen der Geschossfläche für Wohnzwecke (**GF_W**) zur gesamten Geschossfläche des Gebäudes (**GF**). Neu berechnet sich der Wohnanteil nur noch aus dem Verhältnis der Hauptnutzfläche für Wohnzwecke (**HNF_W**) zur gesamten Geschossfläche des Gebäudes (**GF**). Für die Wohnnutzung benötigte Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen sowie Konstruktionsflächen werden bei der neuen Berechnungsweise nicht mehr berücksichtigt. Diese Flächen machen heute gesamthaft ca. 1/3 der Geschossfläche für Wohnzwecke aus. Da diese bei der neuen Berechnungsweise des Wohnanteils nicht mehr berücksichtigt werden, muss bei gleichbleibender Geschossfläche des Gebäudes der Wohnanteil um ebenfalls ca. 1/3 gegenüber der heutigen Gesetzgebung reduziert werden, damit netto dieselbe Hauptnutzfläche für Wohnen resultiert. Sowohl unter der bisherigen wie auch unter der neuen Gesetzgebung werden unter- und oberirdische Geschossflächen gleichermassen berücksichtigt.

Der neue Wohnanteil von 30 % in der WG15 entspricht umgerechnet auf die bisherige Gesetzgebung ca. den 50 % der WG2. Der Status quo in Bezug auf die realisierbare Hauptnutzfläche für Wohnen bleibt mit dem Wechsel auf die neue Gesetzgebung bestehen. Es findet somit – entgegen den Ausführungen der Einwendenden – keine Verschärfung statt.

Geschossfläche des Gebäudes (GF)				
Geschossfläche für Wohnzwecke (GF_W)				Geschossfläche für nicht-Wohnzwecke (GF_nW)
Nettogeschossfläche für Wohnzwecke (NGF_W)			Konstruktionsfläche für Wohnzwecke (KF_W)	
Nutzfläche für Wohnzwecke (NF_W)		Verkehrsfläche für Wohnzwecke (VF_W)		Funktionsfläche für Wohnzwecke (FF_W)
Hauptnutzfläche für Wohnzwecke (HNF_W)	Nebennutzfläche für Wohnzwecke (NNF_W)			

Beispiele	Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Büro	Reduits, Keller, Garagen / gedeckte Parkplätze	Treppenhäuser, Lift	Technikräume	Wände inkl. Fenster
-----------	--	--	---------------------	--------------	---------------------

Aufteilung der Geschossfläche nach Arten am Beispiel einer Mischbaute mit Wohn- und Restanteil (z.B. Gewerbe). Quelle: nach SIA-Norm 416



Beispiel Aufteilung einer Geschossfläche für Wohnen (**GF_W**) nach Arten
Quelle: SIA-Norm 416



Aufgrund der neuen kantonalen Gesetzgebung darf jedoch jedes nach neuem Recht erstellte Bauprojekt den im BZR aufgeführten, maximalen Wohnanteil nicht überschreiten. Dadurch wird es zukünftig auf einer Parzelle nicht mehr möglich sein, beispielsweise zuerst eine reine Wohnbaute zu erstellen und erst zu einem späteren Zeitpunkt die entsprechenden Gewerbeflächen. Das Gegenteil ist nach wie vor möglich, ebenso das Erstellen von Mischbauten.

Ausführungen zur Wohn- und Gewerbezone 17: Entlang der Buochserstrasse befinden sich Wohnbauten mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss oder reine Wohnbauten, die das Zentrum Richtung Buochs erweitern. Die Nutzung dieses Gebietes ist Wohnen mit untergeordnetem Gewerbe. Entsprechend unterscheiden sich der Charakter und die Bautypologie zur WG 15 (Gewerbezone mit untergeordnetem Wohnen). Unter der aktuellen Nutzungsplanung befinden sich die Gebäude entlang der Buochserstrasse grösstenteils in der Wohnzone 4 (W4), in der ein Ausnützungsbonus für Gewerbe im EG oder 1. OG beantragt werden konnte. Die Umzonung zu einer Wohn- und Gewerbezone beschreibt nicht nur den Charakter dieser Zone besser, sondern ermöglicht aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen auch eine breitere Vielfalt an zulässigen Gewerbebetrieben. Der Zonencharakter wird durch die Umzonung nicht verändert. Zum Erhalt der heutigen Nutzungen und Bautypologie wurde für die WG17 ein höherer Wohnanteil (100 %) festgelegt als für die WG15.

Zusammenfassend ist der Antrag der Einwenderschaft (alleinige Erhöhung des Wohnanteils auf 100 %, ohne begleitende Massnahmen) aufgrund der angebrachten Begründungen abzuweisen. Mit der neuen Bau- und Zonenordnung findet keine Verschärfung hinsichtlich der realisierbaren Wohnfläche in der WG15 statt; der Status quo und damit der Zonencharakter werden im Sinne der Zielsetzung dieser Gesamtrevision gewahrt. Ebenfalls erfüllt die Gesamtrevision die Vorgaben aus dem geltenden Siedlungsleitbild.

Der Gemeinderat bekennt sich im Gegenzug zur vorgeschlagenen Alternative "Teilrevision", zeitgleich oder nachgelagert zur Überarbeitung des Siedlungsleitbilds 2025/26. Die Teilrevision schafft Rechtssicherheit für eine zukunfts-trächtige Weiterentwicklung der Wohn- und Gewerbezone 15 mit einer qualitätsvollen Mischnutzung aus Gewerbe bei gleichzeitig intensiviertem Wohnen. Zu einer solchen Teilrevision hat sich der Gemeinderat im Zuge eines Antwortschreibens an die Einwenderschaft vom 17.06.2024 bereits bekannt.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag 2 der Einwenderschaft abzuweisen.

2.3 Beschlussfassung über eingereichte Abänderungsanträge

Abänderungsanträge werden an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet, sofern solche gestützt auf Art. 20 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, NG 611.1) binnen 20 Tagen nach Veröffentlichung im Amtsblatt schriftlich und begründet beim Gemeinderat Ennetbürgen, Friedenstrasse 6, 6373 Ennetbürgen, eingereicht wurden.

An der Gemeindeversammlung können zu diesem Geschäft keine Abänderungsanträge mehr gestellt werden (Art. 20 PBG).

2.4 Zustimmung zu den Zonenplänen Siedlung Dorf, Siedlung Bürgenstock und Landschaft sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den neuen Zonenplänen "Siedlung, Teil Dorf", "Siedlung, Teil Bürgenstock" und "Landschaft" sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement zuzustimmen.



Reglement zur Planungs- und Baugesetzgebung (Bau- und Zonenreglement, BZR)

z.H. Gemeindeversammlung

vom 6. November 2024

Die Gemeindeversammlung,

gestützt auf Art. 76 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 16, 36 Abs. 1, 46 f., 48 ff., 103 ff., 177b des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)¹, beschliesst:

I. ZONENORDNUNG

A. Zoneinteilung

Art. 1 Zonenplan

Die Zoneinteilung richtet sich nach dem Zonenplan.

Art. 2 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen;
2. Nichtbauzonen;
3. Weitere Zonen.

Art. 3 Bauzonen

Die Bauzonen umfassen:

1. Wohnzone (W);
2. Kernzone (K);
3. Wohn- und Gewerbezone (WG);

4. Industriezone (I);
5. Kurzzone (KU);
6. Zone für öffentliche Zwecke (Ö);
7. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
8. Sondernutzungszone Schiffstation (SNa);
9. Sondernutzungszone Schlüssel (SNb);
10. Sondernutzungszone qualitätsvoller Strassenraum (überlagernd);
11. Sondernutzungszone steile Hanglage (überlagernd);
12. Grünzone (GR);
13. Verkehrszone (V).

Art. 4 Nichtbauzonen

Die Nichtbauzonen umfassen:

1. Sondernutzungszone Obermatt (überlagernd);
2. Sondernutzungszone Schreinerhaus (überlagernd);
3. Sondernutzungszone Trogen (überlagernd);
4. Sondernutzungszone Honegg (überlagernd);
5. Sondernutzungszone Schützenhaus (überlagernd);
6. Landwirtschaftszone (LW);
7. Gewässerraumzone (GWR);
8. übriges Gebiet (ÜG).

Art. 5 Weitere Zonen

Die weiteren Zonen umfassen:

1. Schutzzone, insbesondere
 - a) Ortsbildungszone Bürgerstock (überlagernd);
 - b) Landschaftsschutzzone (überlagernd);
 - c) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (überlagernd);
2. Gewässerraumzone (überlagernd);
3. Abflusswegzone (überlagernd);
4. Gefahrenzone (überlagernd);
5. Abflusskorridorzone (überlagernd).

B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien

Art. 6 Dachgestaltung

¹Die kumulierte Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens 60 % der jeweiligen Gebäudelänge beziehungsweise der Gebäudebreite betragen.



² Als Dachmaterial dürfen nur Materialien verwendet werden, die matt sind oder durch den Witterungsprozess innert Kürze matt werden. Ausgenommen davon sind Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

³ Dächer bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m² sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind zeitlich befristete Bauten, begehbare Terrassen, Flächen für Anlagen der Energiegewinnung, sofern diese eine Begrünung ausschliessen, sowie Dachsanierungen bestehender Bauten.

Art. 7 Umgebungsgestaltung **1. allgemein**

¹ Mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens:

1. die Grundstruktur der Bepflanzung;
2. die Oberflächenbeschaffenheit;
3. allfällige Stützbawerke;
4. Abgrabungen und Aufschüttungen;
5. Abstellplätze für Velos und Fahrzeuge, sofern diese nicht im Innern des Gebäudes realisiert werden.

² Für die Anzahl, Lage und Geometrie der Abstellplätze sind die VSS-Normen 40291, 40065 und 40066 massgebend, sofern die kantonale Gesetzgebung keine anderweitigen Bestimmungen enthält.

³ Befestigte Flächen sind sickerfähig auszuführen.

⁴ Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.

⁵ Bei Neubauten für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kehrlichtgebände zu schaffen, die für die Kehrlichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

⁶ Containerstandplätze sind in die Umgebung einzugliedern.

Art. 8 2. Mauern

¹ Mindestens alle 1.5 m Höhe ist ein jeweiliger Rücksprung in Stützmauern zu integrieren und zu bepflanzen.

² Die Bepflanzung hat die Mauer zu kaschieren.

Art. 9 3. Bepflanzung

¹ Die Grünflächen sind benutzerfreundlich und ökologisch wertvoll zu bepflanzen.

² Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.

³ Strassenräume und Räume zur Strasse hin sind hinsichtlich der Aufenthaltsqualität aufzuwerten und angemessen zu bepflanzen.

⁴ Übergänge ins Nichtbaugesuch sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.

Art. 10 Baulinien

¹ Die Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG¹ und deren Wirkung sind im Zonenplan festgelegt; sie gehen den kantonalen, öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

² Baulinien werden als Baulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 1 PBG¹ oder als Pflichtbaulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 3 PBG¹ festgelegt.

³ Baubegrenzungslinien und Pflichtbaulinien können festgelegt werden für Bauten und Bauteile:

1. unter dem massgebenden Terrain;
2. über dem massgebenden Terrain.

⁴ Zusätzlich sind Baulinien zu beachten, die gestützt auf Sondernutzungspläne festgelegt wurden oder gemäss Spezialgesetzgebung bestehen.

C. Bauzonen

Art. 11 Wohnzone (W)

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in %	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ¹ ab einer Gebäudelänge / Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV ²)
W12a	0.37	95	0.20 / 66	100	0.30	12		25		II
W12b	0.53	95	0.20 / 40	100	0.15	12		20		II
W12c	0.21	95	0.15 / 75	100	0.45	12		20		II
W14	0.42	95	0.30 / 75	100	0.25	14		30		II
W14.5	0.44	100	0.25 / 56	100	0.34	14.5	11			II
W17	0.53	95	0.25 / 50	100	0.15	17		40		II

**Art. 12 Kernzone (K)
1. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ¹ ab einer Gebäudelänge / Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV ²)
K19	0.60	100	0.25 / 41	100				19	16	40		III

Art. 13 2. minimale Grenzabstände

¹In der Kernzone wird eine bauliche Verdichtung angestrebt; es gelten minimale Grenzabstände gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG¹ von 3 m.

²Gegenüber Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone sowie Zonen für öffentliche Zwecke ist der reguläre Grenzabstand einzuhalten.

Art. 14 3. Reklamen

Fremdreklamen an Fassaden sowie freistehende Fremdreklamen sind in der Kernzone und entlang deren Strassen nicht erlaubt. Ausgenommen hiervon sind nicht gewerblich genutzte, temporäre Fremdreklamen.

**Art. 15 Wohn- und Gewerbezone (WG)**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in %	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ¹ ab einer Gebäudelänge / Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV ²)
WG10	0.80	75	0.6 / 75	80		20	30	10				III
WG15	0.58	95	0.30 / 54	100		0	30	15				III
WG17	0.53	95	0.25 / 50	100		50	100	17	14	40		III

Art. 16 Industriezone (I)

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in %	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ¹ ab einer Gebäudelänge / Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV ²)
I15	0.90	100	0.20 / 22	100		15				IV
I19	0.90	100	0.20 / 22	100		19				IV

Art. 17 Kurzone (KU)**1. zulässige Nutzung
a) Kurzone Bürgenstock (KUa)**¹ In der Kurzone Bürgenstock sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Hotel-Resort;
2. Gastronomiebetriebe;
3. Verkaufsflächen;
4. SPA- und Sportanlagen;
5. Konferenznutzungen;
6. Wohnungen für Angestellte;
7. Standseilbahnstation;
8. Kapelle.

² Wohnungen und die Begründung von Stockwerkeigentum an Hotelimmern sind nicht zulässig.

Art. 18 b) Kurzzone Waldheim (KUb)

¹ In der Kurzzone Waldheim sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

1. Hotel;
2. Gastronomiebetriebe;
3. Ärztezentrum;
4. Fitnesszentrum;
5. SPA-Anlage;
6. Wohnungen für Angestellte.

² Wohnungen und die Begründung von Stockwerkeigentum an Hotelzimmern sind nicht zulässig.

Art. 19 2. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in %	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ¹ ab einer Gebäudelänge / Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV ²)
KUa										II
KUb										II

Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke (Ö)

1. zulässige Nutzung

Die zulässige Nutzung der einzelnen Zonen wird im Anhang 1 aufgeführt.

Art. 21 2. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in %	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ¹ ab einer Gebäudelänge / Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV ²)
Öa										III
Öb										III
Öc										III
Öd										III
Öe										III
Öf										III

Art. 22 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

1. zulässige Nutzung

Die zulässige Nutzung der einzelnen Zonen wird im Anhang 2 aufgeführt.

**Art. 23 2. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in %	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ¹ ab einer Gebäudelänge / Gebäubreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV ²)
SFa										III
SFb										III
SFc										III
SFd	0.01	100	0.005 / 50	100		5				III

Art. 24 3. Dachgestaltung

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen d kommt Art. 103 Abs. 1 PBG¹ (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

Art. 25 4. Umgebungsgestaltung

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen d sind Terrainveränderungen, ausgenommen für den Bau der Infrastrukturanlagen und Putting Greens, nicht gestattet.

Art. 26 Sondernutzungszone (SN)**1. zulässige Nutzung****a) Sondernutzungszone Schiffstation (SNa)**

In der Sondernutzungszone Schiffstation sind folgende Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

- Schiffstation;
- Wohnungen.

Art. 27 b) Sondernutzungszone Schlüssel (SNb)

In der Sondernutzungszone Schlüssel sind folgende Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

- Restaurant mit Terrasse im Erdgeschoss;
- Wohnungen in den Obergeschossen.

Art. 28 2. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in %	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ¹ ab einer Gebäudelänge / Gebäubreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmenschutzverordnung (LSV ²)
SNa	0.40	100	0.35 / 87	100		9				III
SNb	0.50	60	0.25 / 50	100		13				III

Art. 29 3. Dachgestaltung

¹Für Hauptbauten sind in den Sondernutzungszone Schiffstation und Schlüssel nur Satteldächer zulässig.

²Art. 103 Abs. 1 PBG¹ (Giebelprivileg) kommt nicht zur Anwendung.

Art. 30 4. Umgebungsgestaltung

Die Beschattung der Restaurantterrasse in der Sondernutzungszone Schlüssel ist mit mindestens 4 Hochstamm-bäumen sicherzustellen.

Art. 31 Sondernutzungszone qualitätsvoller Strassenraum (überlagernd)**1. Zonenzweck**

Die Sondernutzungszone qualitätsvoller Strassenraum bezweckt den Erhalt und die Schaffung eines qualitätsvollen Strassenraums entlang der Kantonsstrassen der Gemeinde.

Art. 32 2. Begrünung

¹Im Rahmen von Neu- und Ersatzbauten sind zwischen Baubegrenzungslinie und Kantonsstrasse Hochstamm-bäume zu pflanzen und langfristig zu erhalten.

²Die Bäume sind zueinander in einem Abstand von 5 bis 15 m zu pflanzen und dürfen die Sichtwinkel für den motorisierten Verkehr nicht beeinträchtigen.

³Die Baumart und -grösse müssen mit den schon vorhandenen Bäumen entlang der Kantonsstrasse abgestimmt sein.

⁴Der Standort der Bäume und die Baumart sind im verbindlichen Umgebungsplan aufzuzeigen.

⁵Änderungen in der strassenseitigen Bepflanzung sind bewilligungspflichtig.

Art. 33 Sondernutzungszone steile Hanglage (überlagernd)

¹In der Sondernutzungszone steile Hanglage ist die höhenmässige Bebaubarkeit der Baute oder Anlage durch eine horizontale Baubegrenzungsebene zusätzlich begrenzt.

²Art. 103 Abs. 1 PBG¹ (Giebelprivileg) ist auf die Baubegrenzungsebene anwendbar.

³Die Höhenlage der Baubegrenzungsebene ist bestimmt durch die zonnenspezifische, maximale Gesamthöhe zuzüglich 3.00 m; lotrecht gemessen über dem tiefsten Punkt der Schnittlinie zwischen massgebendem Terrain und der Baute oder Anlage.

Art. 34 Grünzone (GR)

In der Grünzone sind nur Wiesen zulässig.

D. Nichtbauzonen**Art. 35 Sondernutzungszone****1. Sondernutzungszone Obermatt (überlagernd)**

¹In der Sondernutzungszone Obermatt sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

1. Restaurant;
2. Wasseraufbereitungsanlage;
3. Abwasserreinigungsanlage;
4. Bootshaus;
5. Bootsanlegeplätze;
6. Wohnungen für haus eigene Betriebsangestellte.

²Es sind nur bedarfsgerechte Erweiterungen zulässig.

Art. 36 2. Sondernutzungszone Schreinerhaus (überlagernd)

¹In der Sondernutzungszone Schreinerhaus sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

1. Seminarräume;
2. Unterrichtszimmer;
3. Mensa;
4. Schulleitung;
5. Zimmer für Seminar- und Schulungsteilnehmer sowie für Referenten;
6. Werkstatträume.

²Es sind nur bedarfsgerechte Erweiterungen zulässig.

Art. 37 3. Sondernutzungszone Trogen (überlagernd)

¹In der Sondernutzungszone Trogen sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

1. Restaurant mit Gartenwirtschaft;
2. Bewirtschaftete Ferienwohnungen;



3. Ganzjähriges Wohnen.
² Es sind nur bedarfsgerechte Erweiterungen zulässig.

Art. 38 4. Sondernutzungszone Honegg (überlagernd)

¹ In der Sondernutzungszone Honegg sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

1. Hotel;
2. Restaurant mit Terrasse;
3. SPA-Anlage;
4. Zimmer für haus eigene Betriebsangestellte;
5. öffentliche Parkplätze für das Gebiet Bürgenstock-Hammetschwand.

² Es sind nur bedarfsgerechte Erweiterungen zulässig.

Art. 39 5. Sondernutzungszone Schützenhaus (überlagernd)

¹ In der Sondernutzungszone Schützenhaus sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen mit den dazugehörigen Infrastrukturen zulässig:

1. Schiessstand mit Infrastruktur für einen funktionierenden Schiessbetrieb;
2. Mehrzweckräume;
3. Gastronomiebetrieb.

² Es sind nur bedarfsgerechte Erweiterungen zulässig.

E. Weitere Zonen**Art. 40 Ortsbildschutzzone Bürgenstock (überlagernd)****1. Schutzzweck**

Die Ortsbildschutzzone Bürgenstock bezweckt die Erhaltung des Erscheinungsbildes, der Baustruktur und der Eigenart der Kuranlage Bürgenstock.

Art. 41 2. Gestaltung allgemein

¹ Für Baubewilligungen ist vorgängig ein qualitätssteigerndes Verfahren durchzuführen.

² Es sind unter Berücksichtigung der historischen Substanz einheitliche Gestaltungsgrundsätze für die ganze Anlage anzuwenden.

³ Der voralpine Charakter der Anlage ist durch einzelne markante Gestaltungselemente zu betonen.

⁴ Die Flaniermeile darf als durchgängiges Gestaltungselement nicht unterbrochen werden.

⁵ Die innere Logik oder das Narrativ des Hotelparks, welches die Vielfalt ordnet und zusammenhält, ist zu erhalten.

⁶ Die grosse Bedeutung der Gebäudevolumina der Eingangsbereiche von Westen bzw. von Osten wie auch des Zentrums der Gesamtanlage ist zu erhalten.

Art. 42 3. Bepflanzung

¹ In der Ortsbildschutzzone Bürgenstock hat die Bepflanzung einheitlich in einer typischen Voralpenvegetation zu erfolgen. Die Bepflanzung muss gemischt aus Immergrünen und laubwerfenden Pflanzen bestehen.

² Als markante Elemente der Bepflanzung wiederholen sich immergrüne dominierende Baumarten.

³ Folgende Baumarten sind zulässig:

1. immergrüne Bäume, insbesondere: Föhren, Arven und Eiben;
2. Parkbäume: Atlas-Zedern, als Ergänzung der bereits bestehenden Bäume;
3. Laubbäume: Linden und Ahorn.

⁴ Als Unterpflanzung ist ein grosser Anteil an immergrünen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu setzen.

⁵ Die Gartenarchitektur im Bereich der Kapelle und um den Aussenpool ist zu erhalten und die Vielfalt dieses legendären Pflanzensortiments soll auf weitere Bereiche erweitert werden.

⁶ Die Felspartien entlang der Flaniermeile haben deutlich in Erscheinung zu treten.

Art. 43 4. Mauern

¹ Alle Umgebungsmauern sind in einheitlicher Art aus Naturstein (unregelmässiges Schichtmauerwerk) zu gestalten.

² Bestehende Natursteinmauern sind in ihrer Vielfalt zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Neue Natursteinmauern sind fachgerecht und mit einem einheitlichen Fugenbild zu erstellen. Der obere Abschluss ist als Kronenstein, der ins Mauerwerk integriert ist, auszubilden.

³ Stützmauern sind den natürlich verlaufenden Höhenkurven anzupassen.

Art. 44 5. Beläge

- ¹ Die Belagsgestaltung im Aussenraum muss einheitlich sein.
- ² Es sind Natursteinplattenbeläge oder Natursteinpflasterungen in einem einheitlichen Material zulässig. Ergänzend sind Kiesbeläge und Asphaltbeläge zulässig.
- ³ Auf der Flaniermeile sind Asphaltbeläge in Kombination mit Naturstein zulässig.

Art. 45 Landschaftsschutzzone**1. Schutzzweck**

Die kommunale Landschaftsschutzzone ergänzt die kantonale Landschaftsschutzzone im Hinblick auf den Erhalt von besonders schützenswerten Landschaften.

Art. 46 2. Schutzbestimmungen

- ¹ Bauten und Anlagen haben sich optimal ins Landschaftsbild einzuordnen.
- ² Für Baubewilligungen ist vorgängig ein qualitätssteigerndes Verfahren durchzuführen.

II. UNTERSCHUTZSTELLUNGEN VON NATUROBJEKTEN**Art. 47 Geschützte Naturobjekte****1. Grundsatz**

¹ Die Naturobjekte, die im Zonenplan dargestellt und im Anhang 3 aufgelistet sind, werden durch dieses Reglement unter Schutz gestellt.

² Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:

1. Bruchsteinmauern / Trockensteinmauern a;
2. Bruchsteinmauern / Trockensteinmauern b;
3. Findlinge;
4. Einzelbäume;
5. Baumreihen.

³ Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)³ bleiben vorbehalten.

Art. 48 2. Schutz**a) allgemein**

- ¹ Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten.
- ² Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätten, sind zu unterlassen.

Art. 49 b) Bruchsteinmauern / Trockensteinmauern a

¹ Die Bruchsteinmauern / Trockensteinmauern a gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind fachgerecht zu unterhalten.

² Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.

Art. 50 c) Bruchsteinmauern / Trockensteinmauern b

¹ Die Bruchsteinmauern / Trockensteinmauern b gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind mittels Verträge mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu sichern.

² Die Verträge regeln die Schutzmassnahmen und die Zuständigkeiten für die Ausführung der Massnahmen.

Art. 51 d) Findlinge

Die Findlinge gemäss Zonenplan und Anhang 3 dürfen weder entfernt noch verschoben werden.

Art. 52 e) Einzelbäume

Die Einzelbäume gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen. Es ist rechtzeitig für einen Ersatz zu sorgen.

Art. 53 f) Baumreihen

Die Bäume der Baumreihen gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen. Es ist rechtzeitig für einen Ersatz zu sorgen.

**III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 54 Aufhebung bisherigen Rechts**

Das Bau- und Zonenreglement vom 6. Juli 2007 wird aufgehoben.

Art. 55 Inkrafttreten

Der Gemeinderat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

¹ NG 611.1

² SR 814.41

³ NG 331.1

Im Namen der Gemeindeversammlung

Mario Röthlisberger

Othmar Egli

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt am ... mit Beschluss Nr. ...

Zone für öffentliche Zwecke (Ö) gemäss Art. 20

Zone	Zulässige Nutzung
Öa	Mehrzweckhalle, Schul- und Sportanlage mit dazugehöriger Infrastruktur
Öb	Parkplatz, öffentlicher Platz, Slipanlage / Einwasserungsstelle und Anlegestellen
Öc	Kirche, öffentliche Toiletten, Parkplatz, öffentlicher Platz, Friedhof und Friedhoferweiterung
Öd	Öffentlicher Seezugang mit Liegewiese, Spielplatz und öffentliche Toiletten
Öe	Nutzungen gemäss Schutzreglement Grundwasserfassung Riedmatt
Öf	Gemeindeverwaltung, Altstoffsammelstelle und Werkhof

Anhang 2

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) gemäss Art. 22

Zone	Zulässige Nutzung
SFa	Sportanlagen und Clubhäuser
SFb	Strandbad und Restaurant
SFc	Golfplatz
SFd	Driving-Range mit Putting-Greens für den Golfsport

Anhang 3

Naturobjekte Gemäss Art. 47 ff.

Bruchsteinmauern / Trockensteinmauern a

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	8	Serie von Bruchsteinmauern in einer strukturreichen Dauerweide.
2	2.3	Stützmauer, die aus teilweisen mächtigen Kalksteinen aufgebaut worden ist. Sie ist 58 m lang und 1,5 m hoch.
3	1	Imposanter, landschaftlich markant in Erscheinung tretender, 2 bis 3.5 m hoher Bruchsteinmauerturm.
4	4.3	Schöne, 33 m lange und 1 m hohe, stark eingewachsene Stützmauer aus mächtigen Gneisssteinen aufgebaut.
5	6.3	Stark eingewachsene Stützmauer entlang der Parzellengrenze.
6	28	Stützmauer aus Kalk- und Sillikatsteinen. Sie ist teilweise verputzt und oben stark mit Efeu eingewachsen.
7	49.1	Markante, 20 m lange Baumhecke mit integrierter Bruchsteinmauer (10 m sanierungsbedürftig).
8	37.2	Relativ gut erhaltene, teilweise stark eingewachsene Stützmauer mit zwei eingebauten Findlingen. Einzelne Stellen sanierungsbedürftig. Die Mauer ist 80 m lang und 1,5 m hoch.
9	41.1	Stützmauer, 115 m lang und 1 m hoch, entlang der Parzellengrenze.

**Anhang 3**

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
10	29.2	Die uralte Mauer ist kunstvoll aufgebaut.
11	29.1	Mächtige, intakte Stützmauer entlang des Wandenweges, 78 m lang und 1,5 m hoch.
12	20.4	Stark eingewachsene, intakte Stützmauer, 24 m lang und 1,5 m hoch.
13	20.1	Stützmauer entlang der Parzellengrenze, die an mehreren Stellen zerfallen ist und daher mit Gras bewachsene Lücken aufweist. Sie ist 103 m lang und 1 m hoch.
14	9.4	Stützmauer entlang der Parzellengrenze, die z.T. auf der Deckschicht stark mit Efeu bewachsen ist.
15	18.6	Teilweise stark eingewachsene, 84 m lange und 1 m hohe Stützmauer entlang der Parzellengrenze.
16	18.5	Kürzlich abgebrochene und neu aufgebaute Stützmauer am Steilhang. 18 m lang und 1 m hoch. Zustand sehr gut.
17	18.3	Stützmauer am Steilhang, 50 m lang und 0,5 m hoch. Zustand relativ gut, jedoch an einer Stelle total zerfallen.
18	18.2	Stark eingewachsene Stützmauer am Steilhang, 15 m lang und 1 m hoch.
	18.2	Stützmauer aus Kalk und Granit, 18 m lang und 0,5 m hoch.

Anhang 3

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
19	20.2	Die Stützmauer ist in einem sehr schlechten Zustand, total mit Efeu überwachsen und sanierungsbedürftig. Sie ist 95 m lang und 1 m hoch.
20	18.4	Kürzlich abgebrochene und neu aufgebaute Stützmauer am Steilhang. 12 m lang und 1 m hoch. Zustand sehr gut.
21	10.2	Kurze, 16 m lange, z.T. zerfallene und stark mit Dorngebüsch eingewachsene Stützmauer, die total sanierungsbedürftig ist.
22	10.1	Sehr stark eingewachsene, 56 m lange und 0,5 m hohe, zerfallene Stützmauer, die zur Hälfte freisteht.
23	9.1	Gut erhaltene, 128 m lange und 1 m hohe Stützmauer unterhalb der Strasse. An einer Stelle ist sie verputzt.
24	9.3	An zwei Stellen etwas überhängend, ansonsten gut erhaltene, 38 m lange und 1 m hohe Stützmauer aus Kalk- und Granitsteinen.
25	9.2	Sehr schöne, gut erhaltene, 46 m lange und 0,5 m hohe Stützmauer. Die Mauer ist im östlichen Teil stark mit Efeu eingewachsen.
26	10.4	Stark eingewachsene Stützmauer aus z.T. grossen Steinen. Die Mauer hat einzelne lockere Steine. Sie ist 30 m lang und 0,5 m hoch.
27	10.3	Stützmauer aus Muschelkalk entlang Parzellengrenze. Die Mauer ist

Anhang 3

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
28	2.1	87 m lang, am östlichen Teil vor allem stark eingewachsen.
29	2.2	Aus mächtigen Kalksteinen aufgebaut, 8,5 m lange Stützmauer.
30	4.1	Uralte, teilweise aus mächtigen Kalksteinen aufgebaut, 15 m lange und 1-2 m hohe Stützmauer, die teilweise bestockt ist.
31	4.2	27 m lange und 0,5 bis 1,5 m hohe Stützmauer entlang eines Feldweges.
32	4.4	Stark mit Efeu eingewachsene, 37 m lange und 1 m hohe Stützmauer im Mittelhang.
33	6.4	Schöne, 35 m lange und 1 m hohe Stützmauer aus vorwiegend Gneissteinen aufgebaut.
34	6.5	2011 sanierte Stützmauer.
35	49.2	Stark eingewachsene Stützmauer mit Gebüsch.
36	39.6	Uralte, 14 m lange und 2,5 m hohe Stützmauer aus z.T riesigen Kalksteinen. Der Mauerkopf ist stark eingewachsen.
37	39.5	Landschaftlich markant in Erscheinung tretende Stützmauer, stark eingewachsen, 52 m lang und 1,5 m hoch, mit markantem Eschenziesel (Durchmesser 1 m)
		Landschaftlich markant in Erscheinung tretende Stützmauer, stark eingewachsen, 50 m lang und 1,5 m hoch.

Anhang 3

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
38	39.4	Stützmauer im Mittelhang, 52 m lang und 1 m hoch. Im oberen Bereich der Mauer oft starker Grasbewuchs und Überhang.
39	33.2	Markante Stützmauer. Teilweise mit Efeu überwachsen, aus Kalk- und Granitsteinen aufgebaut. Total sanierungsbedürftig. Die Mauer ist 86 m lang und 1,5 m hoch.
40	37.3	Mit Efeu überwachsene Stützmauer entlang des Feldweges, 10 m lang und 1 m hoch.
41	33.1	Kleine, relativ stabile Stützmauer, 5 m lang und 1 m hoch.
42	41.2	Recht intakte, an einigen Stellen etwas bauchige Stützmauer, 23 m lang und 1 m hoch entlang der Parzellengrenze.
43	38.4	Sehr stark eingewachsene, 10 m lange und 0,7 m hohe Stützmauer entlang der Parzellengrenze. In sehr schlechtem Zustand.
44	36.2	Stark eingewachsene Stützmauer, 10 m lang und 1 m hoch.
45	34.5	Kurze, 14 m lange und 1,3 m hohe Stützmauer am Hang. Mit Nussbaum und Efeu.
46	31.1	Kurze, stark eingewachsene und bestockte Stützmauer.
47	31.2	Kurze, intakte, aus grossen Gneis- und Granitsteinen aufgebaute Stützmauer.

**Bruchsteinmauern / Trockensteinmauern b**

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1-89	Ohne Objektblatt	-

Findlinge

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1-13	Ohne Objektblatt	-

Einzelbäume

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	21	Landschaftlich markant in Erscheinung tretender Eschen-Zwiesel.
2	40	Landschaftlich markant in Erscheinung tretende Esche neben einem alten Feldstall.
3	51	Landschaftlich markant in Erscheinung tretende Sommer-Linde mit einem Durchmesser von 110 cm.
4	Ohne Objektblatt	Friedenslinde bei der Pfarrkirche.
5-7	52	Landschaftlich markant in Erscheinung tretende Pyramiden-Pappeln.

Baumreihen

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	12	Landschaftlich markant in Erscheinung tretende Baumreihe (4 Nussbäume, 22 Spitzahorne) entlang der Strasse vom Bürgenstock nach Hoenegg.
2-6	Ohne Objektblatt	Nussbaumreihen entlang der Stanserstrasse.

Gemeindeverwaltung
Friedenstrasse 6
6373 Ennetbürgen

Telefon 041 624 40 10
info@ennetbuergen.ch
www.ennetbuergen.ch