



CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

Gemeinderat Ennetbürgen
Friedenstrasse 6
6373 Ennetbürgen

Beat Zumbühl
Raumplaner
Telefon +41 41 618 72 13
Telefax +41 41 618 72 25
beat.zumbuehl@nw.ch
Stans, 18. Juli 2022

Baudirektion. Raumentwicklung. Nutzungsplanung. Gemeinde Ennetbürgen. Revision der Nutzungsplanung. GemDat 2020-1505-0083 (nachgereichte Unterlagen 1. Vorprüfung). Abschluss Vorprüfungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Baudirektion nahm mit Vorprüfungsbericht vom 28. Oktober 2021 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung. Im Februar 2022 wurde der Vorprüfungsbericht zwischen Vertretern der Gemeinde und dem Kanton besprochen. Die informellen Besprechungsergebnisse wurden in zwei Besprechungslisten festgehalten. Die Baudirektion nimmt die Listen als Gesprächsnotiz zur Kenntnis. Das Amt für Raumentwicklung hat dazu ergänzende Bemerkungen angebracht (Zustellung nur per GemDat - vgl. Beilagen).

Das Gemeindebauamt reichte am 14. Juni 2022 die überarbeiteten Unterlagen zur nochmaligen Beurteilung durch die Baudirektion ein. Die Gemeinde bat um eine Stellungnahme bis Ende Juli 2022.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Zonenplan Landschaft 1:5'000 vom 23.05.2022
- Zonenplan Siedlung, Teil Dorf 1:2'000 vom 23.05.2022
- Zonenplan Siedlung, Teil Bürgenstock 1:2'000 vom 23.05.2022
- Stand der Erschliessung 1:2'000 vom 23.05.2022
- Bau- und Zonenreglement, Stand Mai 2022
- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 23.05.2022
- Gemeinderatsbeschluss Nr. 166 vom 10.05.2022
- Besprechungsliste kantonaler Vorprüfungsbericht, Mai 2022
- Besprechungsliste kantonale Vorprüfung Anhang Tabelle BZR, Mai 2022

Auf eine kantonsinterne Vernehmlassung wurde aus zeitlichen Gründen verzichtet.

Die Unterlagen wurden mit dem Rechtsdienst besprochen.

1 Stellungnahme

Die Gemeinde bleibt als Trägerin der Nutzungsplanung zuständig für eine sorgfältige Bereitstellung der Nutzungsplandokumente zuhanden der öffentlichen Auflage.

1.1 Bau- und Zonenreglement (BZR):

- Allgemein: der BZR-Entwurf ist redaktionell sorgfältig zu überarbeiten.
- Art. 3, 4 und 5 (Zoneneinteilung): Zonenbezeichnungen und Abkürzungen bei den Zonenarten im Zonenplan und im BZR sind abzugleichen (vgl. z.B. Grünzone GR, Sondernutzungszone Honegg (überlagernd) etc.). Überlagerungen im BZR als «(überlagernd)» zu ergänzen. Die Sondernutzungszonen Nichtbauzonen sind mit den Abkürzungen zu ergänzen.
- Art. 13 (feste Grenzabstände) Abs. 2 ändern: «...gegenüber Wohnzonenen».
- Art. 21 und 23 Hinweis: Die Empfehlung zur Ergänzung von Grundmassen in der Zone für öffentliche Zwecke und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen wurden nicht umgesetzt. Aus Sicht der Baudirektion würde das Rechtssicherheit schaffen.
- Art. 30 Abs. 1 (Dachform Sondernutzungszone Schlüssel) Formulierung überprüfen: Satteldächer sind immer beidseitig geneigt. Die Bestimmung ist zu präzisieren (beidseitig gleich geneigt / nur Satteldächer zulässig).
- Art. 33 (Gebäudegestaltung Sondernutzungszone qualitätsvoller Strassenraum) ist unklar formuliert. Weiter kann nur die Farbgebung und Materialisierung geregelt werden. Entsprechend ist der Vorschlag gemäss erstem Vorprüfungsbericht umzusetzen: «Die Farb- und Materialgestaltung der Sockelgeschosse muss sich vom Rest der Fassade deutlich unterscheiden».
- Art. 31 (Umgebungsgestaltung Sondernutzungszone Schlüssel): Diese Bestimmung (min. 50% der gewünschten Beschattung mittels Bäumen) bleibt auch nach der Umformulierung unklar. Empfehlung: Die Bestimmung ist zu streichen und stattdessen eine Bestimmung aufzunehmen, die zum Schutz der bestehenden Bäume wirkt oder eine minimale Anzahl zu pflanzender / zu erhaltender Bäume fordert.
- Art. 35 (Grünzone): Der Zonenzweck analog Art. 59 Abs. 1 Ziff. 1 bisheriges BZR regeln oder Freihaltezone statt Grünzone gemäss Entwurf erste Vorprüfung belassen.
- Art. 36 ff (Sondernutzungszonen Nichtbauzonen): Die Aufnahme der Möglichkeit qualitätssteigernder Verfahren gemäss § 12 PBV wird begrüsst. Dies ist mit einer Überlagerung der kommunalen Landschaftsschutzzone in den meisten erforderlichen Gebieten erfolgt (vgl. Art. 45 ff BZR-Entwurf). Im Bericht 47 wird beantragt eine Aufnahme der Gebiete Trogen und Obermatt in die kantonale Landschaftsschutzzone zu prüfen. Eine Anpassung der kantonalen Schutzverordnung muss direkt beim Regierungsrat und formell korrekt beantragt werden – nicht über die Berichterstattung zur Nutzungsplanrevision. Trogen ist im Zonenplanentwurf bereits mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Damit auch in der Sondernutzungszone Obermatt zweckmässigerweise ein qualitätssteigerndes Verfahren gefordert werden kann (Lage im BLN), ist diese Zone ebenfalls mit der kommunalen Landschaftsschutzzone zu überlagern.

In den Absätzen 2 der Art. 36 bis 39 soll gemäss BZR-Entwurf eine «bedarfsgerechte» Erweiterung zugelassen werden. Das steht im Widerspruch zur Grundnutzung bzw. den Möglichkeiten nach Art. 24 RPG und kann so nicht genehmigt werden. Die entsprechenden Absätze 2 sind ersatzlos zu streichen.

- Art. 52 (Einzelbäume und Baumgruppen A) Formulierungsvorschlag: «Der Gemeinderat kann auf Gesuch hin gestützt auf Art. 25 des Naturschutzgesetzes (NG 331.1) eine fachgerechte Schmälerung von Einzelbäumen und Baumgruppen A gemäss Zonenplan und Anhang 3 bewilligen».

1.2 Zonenpläne

- Legenden: Titel einheitlich «Legende zum Zonenplan»; «Nichtbauzonen» statt «Nichtbauoznen»; im Zonenplan Landschaft: «Bauzonen» statt «Wohnzone 12a (W12a) ». Sondernutzungszonen Nichtbauzonen mit Abkürzungen bezeichnen – entsprechend auch identisch im BZR.
- Da das Schützenhaus erhebliche Umweltauswirkungen hat (Lärmemissionen), erachten wir eine Planungspflicht als notwendig. Entsprechend empfehlen wir, das Schützenhaus aufgrund der Insellage als überlagerte SNZ Schiessanlage (Nichtbauzone) und als Grundnutzung die Landwirtschaftszone auszuscheiden. Damit kann der Sonderzweck geregelt werden. Ein Verbleib in der Zone für öffentliche Zwecke – als Inselbauzone – ist nicht genehmigungsfähig.
- Verkehrszonen und Verkehrsflächen: vgl. Anhang.
- 21.1 der Liste zum Bericht 47 (Gewässerräume): Gewässerräume, die nicht den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen (Art. 36a GSchG, Art. 41a-b GSchV) und aus zeitlichen Gründen nicht im Rahmen der Gesamtrevision korrigiert werden können – bzw. in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung erarbeitet werden – sind nicht Gegenstand der Genehmigung der Gesamtrevision. Es gelten die Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung (GSchV). Perimeter bei denen die Übergangsbestimmungen nach GSchV gelten, sind im Zonenplan informativ abzubilden.
- 52.1 der Liste zum Bericht 47 (Freihaltezone): Neu wurde die Freihaltezone der Grünzone zugeordnet. Entsprechend ist auch die Legende im Zonenplan zu bereinigen (Freihaltezone streichen).

1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

- Allgemein: Es wird davon ausgegangen, dass der rote Text im Bericht als gestrichen und somit nicht mehr dargestelltem Text gilt und grüner Text als Ergänzung zu verstehen ist. Das Inhaltsverzeichnis ist ebenfalls entsprechend anzupassen.
- 9.1 der Liste zum Bericht 47 (Nähseydi): Eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht dürfte aufgrund der Nutzungstransfers und Anordnung der Nutzungsarten sowie der Entwicklungsreserven nicht möglich sein bzw. weder im öffentlichen noch im privaten Interesse stehen. Zudem entspricht die Nutzung der nordöstlichen Parzellen nicht dem Zonenzweck der Wohn- und Gewerbezone. Der Wohnanteil liegt weit über dem zulässigen Mass von 30 %. Eine Zuweisung der Mehrfamilienhäuser in eine Wohn- und Gewerbezone wäre nur zweckmässig, wenn in den nächsten ein bis zwei Planungsperioden eine Umstrukturierung realistisch ist. Soll die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden, ist als Alternative eine Umzonung des Bereichs "Einkaufen" in die Gewerbezone / Sondernutzungszone und der Mehrfamilienhäuser in eine entsprechende Wohnzone zu prüfen. Eine Koordination mit der Gemeinde Buochs ist erforderlich.
- 13.1 der Liste zum Bericht 47 (Umzonung ÖZ): Der Minderbedarf an Zone für öffentliche Zwecke ist zu begründen.
- 23.1 der Liste zum Bericht 47 (Gefahrenzonen): gemäss Bericht 47 werden die Gefahrenzonen den Gefahrenkarten angepasst. Gemäss Besprechungsliste wird die Gemeinde das erst in einer künftigen Teilrevision der Nutzungsplanung vornehmen. Der Bericht ist entsprechend anzupassen.
- 24.1 der Liste zum Bericht 47 (Gestaltungsplanpflicht): Gerade Gebiete über 5000 m² sind aufgrund von Art. 36 Abs. 2 Ziff. 1 PBG im öffentlichen Interesse mittels Gestaltungsplan zu überbauen. Diesbezüglich ist der Bericht 47 bei mehreren Gebieten (Bluematt, Niederstein, Allwägli und Bizun) anzupassen bzw. auf eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht

zu verzichten. Eine deklaratorische Darstellung der Gestaltungsplanpflicht schafft Planungssicherheit, zumal die Perimeterfrage vor möglichen Projektierungsarbeiten übergeordnet geklärt wird.

Bei allen vorgeschlagenen Gestaltungsplangebieten wird im Bericht 47 festgehalten, dass keine erheblichen öffentlichen Interessen für den Fortbestand der Gestaltungsplanpflicht sprechen würden, ohne diese im Detail geprüft und dokumentiert zu haben. Diese Verallgemeinerung kann so nicht im Bericht 47 festgehalten werden. Der Bericht ist dahingehend zu relativieren, dass im Rahmen der Aufhebungsverfahren vertieft abzuklären ist, ob keine weiteren öffentlichen Interessen gegen eine Aufhebung der Gestaltungspläne sprechen würde.

Hinsichtlich Gestaltungsplanpflicht Coop / Nähseydi vgl. 9.1 oben.

- 28.1 der Liste zum Bericht 47 (statische Waldgrenze): Der Abschnitt "statische Waldgrenze" soll nach dem Abschnitt "Wald" im Bericht 47 eingefügt werden.
- 33.3 der Liste zum Bericht 47 (Stand der Erschliessung) Letzter Satz (wonach erforderliche ÖV-Güteklasse nicht zu beachten wäre) gemäss Vorprüfung streichen, Anhang 8 (zus. Dokumentation der ÖV-Güteklasse in Tabelle) muss nicht umgesetzt werden.
- 36 ff der Liste zum Bericht 47 (Ortsbildschutz): Die Ortsbildschutzzone Bürgenstock wird gestützt auf die Vorprüfung nicht gestrichen. Kapitel 5.3 im Bericht ist entsprechend anzupassen.
- 37.1 der Liste zum Bericht 47 (Mehrwertabgabe): Gestützt auf Kap. 5.4 wird nur ein Teilbereich der Parz. Nr. 362 von einer Nichtbauzone in eine Bauzone eingezont. Es handelt sich dabei um ein öffentliches Grundstück der Gemeinde und dieses dient gemäss BZR dem öffentlichen Seezugang. Somit ist die Einzonung nach Art. 2, Abs. 2, Ziff. 1 Mehrwertabgabegesetz (MWAG, NG 611.3) befreit von der Mehrwertabgabe.
- 53.2 der Liste zum Bericht 47 (Sondernutzungszone Honegg): Im Bericht 47 sind die Überlegungen zur flächenmässigen Überschreitung der Parz. Nr. 1348 hinsichtlich Bedarf und zulässiger Nutzung zu ergänzen.

2 Öffentliche Auflage:

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
BAUDIREKTION

Therese Rotzer-Mathyer
Regierungsrätin

- Anhang Überprüfung Verkehrszonen
- Besprechungsliste kantonaler Vorprüfungsbericht, Mai 2022 Korrex (nur GemDat)
- Besprechungsliste kantonale Vorprüfung Anhang Tabelle BZR, Mai 2022 Korrex (nur GemDat)

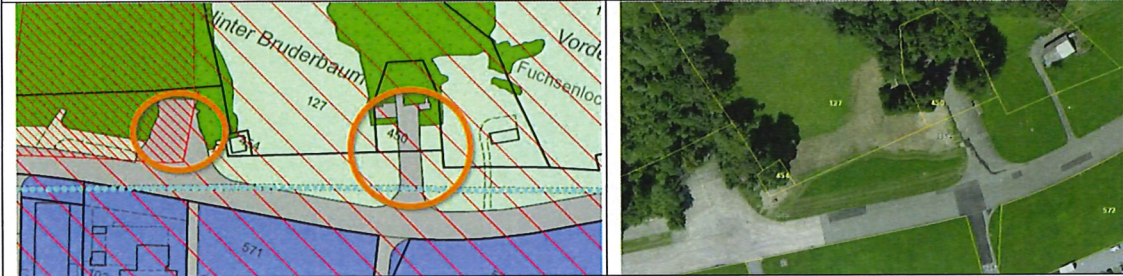
Kopie geht an:

- Armasuisse;
- Bundesamt für Zivilluftfahrt;
- Amt für Umwelt;
- Amt für Gefahrenmanagement;
- Amt für Landwirtschaft;
- Amt für Mobilität;
- Amt für Wald und Energie;
- Fachkommission Naturgefahren;
- Fachstelle für Archäologie;
- Fachstelle für Denkmalpflege;
- Fachstelle Jagd und Fischerei;
- Hochbauamt;
- Kantonspolizei;
- Kommission für Natur- und Landschaftsschutz;
- Nidwaldner Sachversicherung;
- Rechtsdienst
- GemDat 2020-1505-0083
- Axioma 2020.NWBD.16
- RMS 23.222/28.1
- Amt für Raumentwicklung (3-fach)

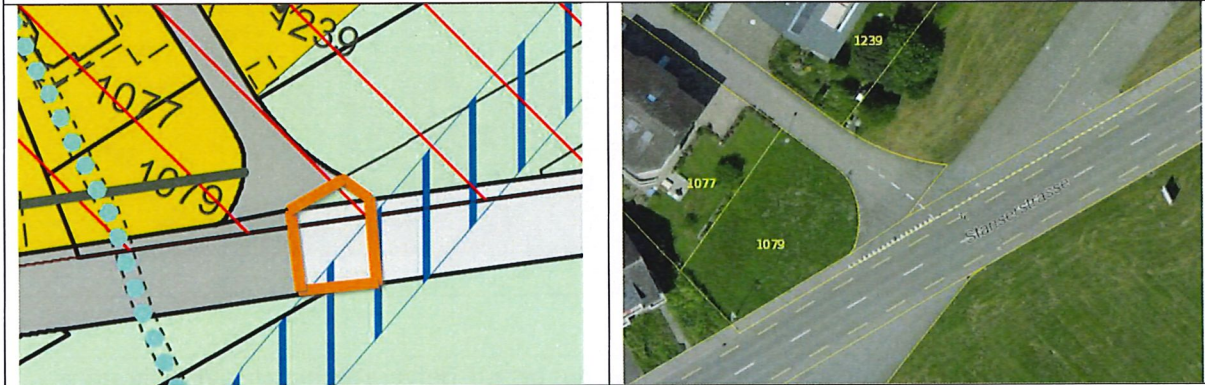
Anhang Prüfung Verkehrszonen Ennetbürgen, Stand 13. Juli 2022

Teil Dorf

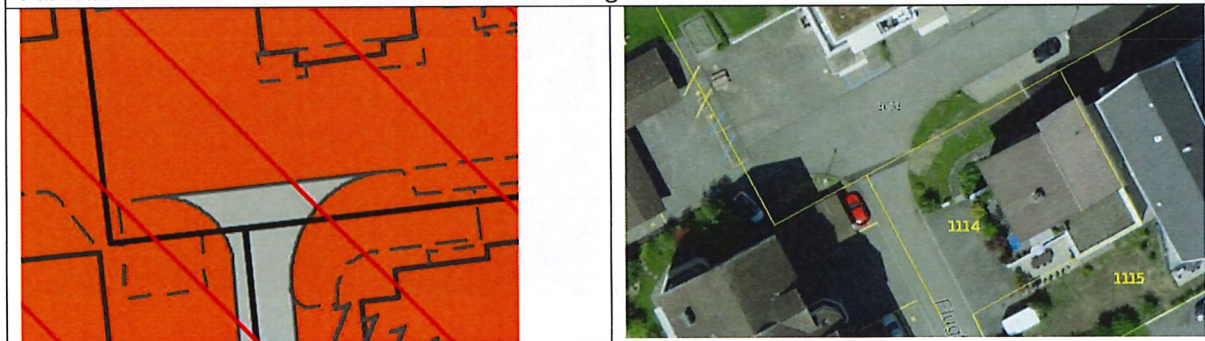
Parzellen Nrn. 580 und 450: festgelegte Verkehrszone dient nicht der Erschliessung von Bauzonen
→ der Landwirtschaftszone zuweisen



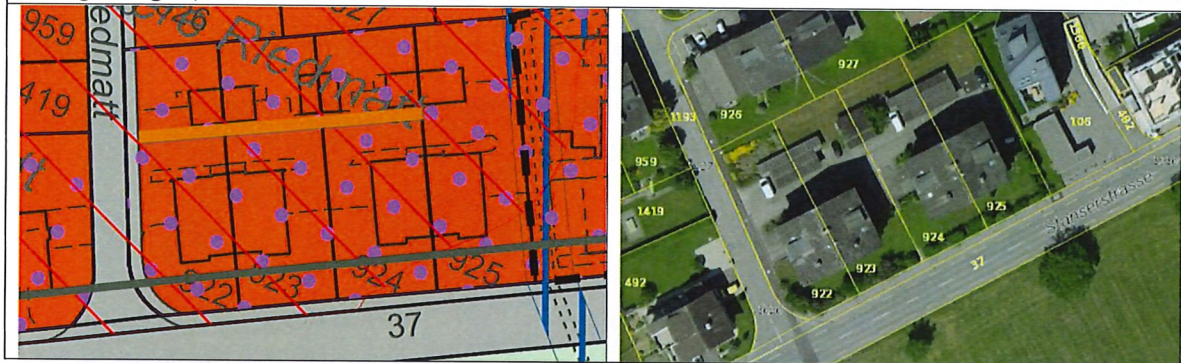
Parzellen Nrn. 580 und 451: Die Verkehrszone logisch auszuscheiden, d.h. so, dass die Strasse Oberboden als Verkehrszone an die Stanserstrasse angrenzt (die Erschliessung scheint gemäss Entwurf unvollständig; Arrondierung ist nicht wesentlich). → Vorschlag: eingerahmter Bereich in die Verkehrszone.



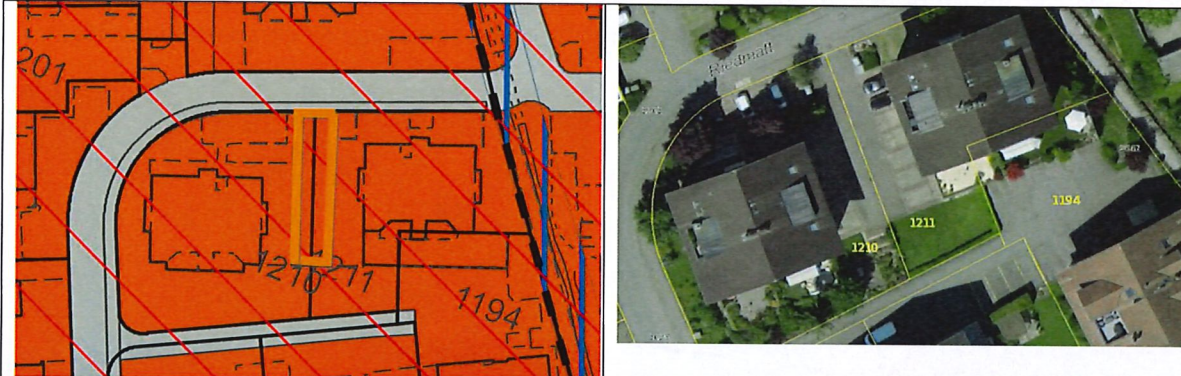
Parzelle Nr. 1042: Verkehrszone nur bis Parzellengrenze



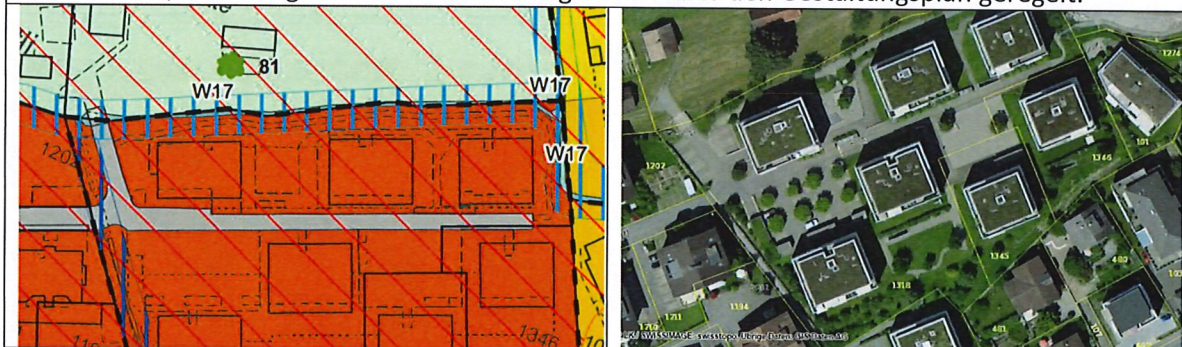
Parzellen Nrn. 922 bis 925: Die Parzelle Nr. 925 wird über die Parzellen Nrn. 922 bis 924 erschlossen, daher ist eine Verkehrszone auszuscheiden. Vorschlag: die Verkehrszone an die Garagen legen; minimale Breite 3.5 m.



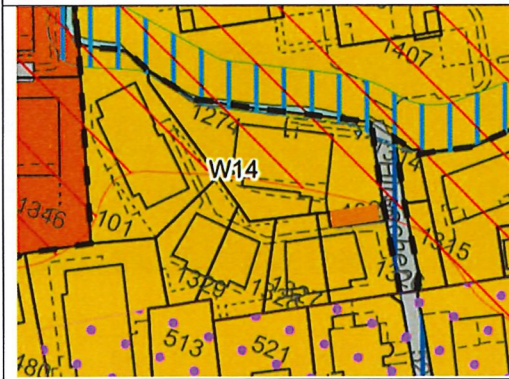
Parzellen Nrn. 1210 und 1211: Die Erschliessung dieser beiden Parzellen ist als Verkehrszone auszuscheiden. → Vorschlag: eingetragener Bereich in die Verkehrszone.



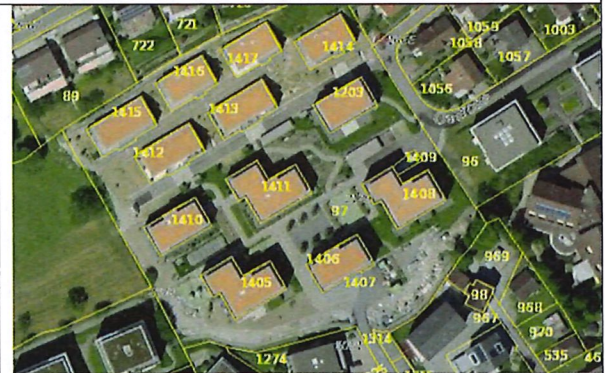
Parzellen Nrn. 1318, 1345 und 1346: → Vorschlag: nur bis zur Tiefgarageneinfahrt Verkehrszone ausscheiden; der Rest gilt als Noterschliessung und ist über den Gestaltungsplan geregelt.



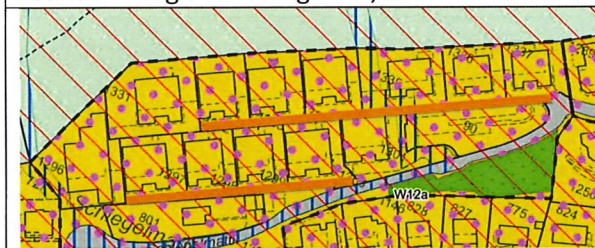
Parzelle Nr. 1325: Parzelle zur Tiefgarage. Da mehrere Parzellen darüber erschlossen sind, ist diese der Verkehrszone zuzuweisen.



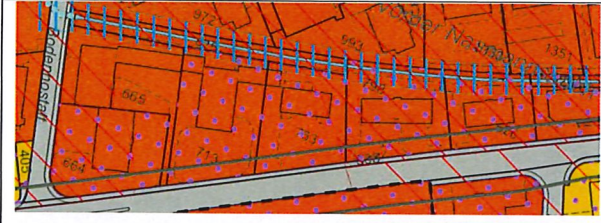
Parzellen Nrn. 97, 1406, 1407, 1412: Verkehrszone ab Öltrotte bis Garageneinfahrt Parzelle Nr. 1412 und ab Stanserstrasse bis Garageneinfahrt Parzelle Nr. 1406 ausscheiden.



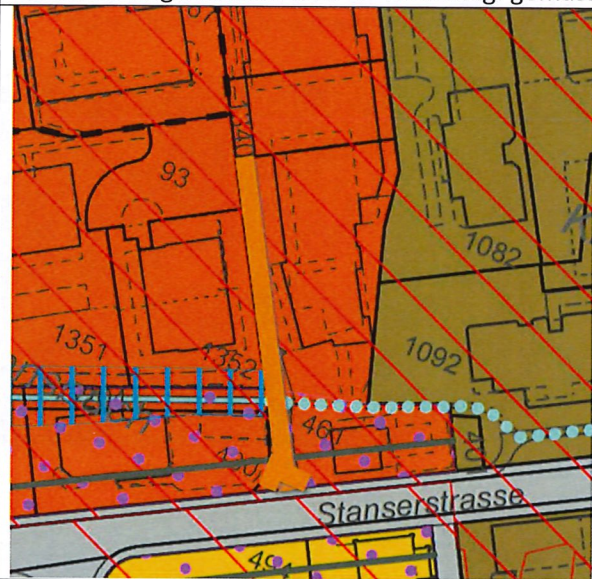
Parzellen Nrn. 90 etc.: Gemäss Luftbild ist davon auszugehen, dass diese Strassen als Erschliessungsstrassen gelten, daher ist eine Verkehrszone auszuscheiden.



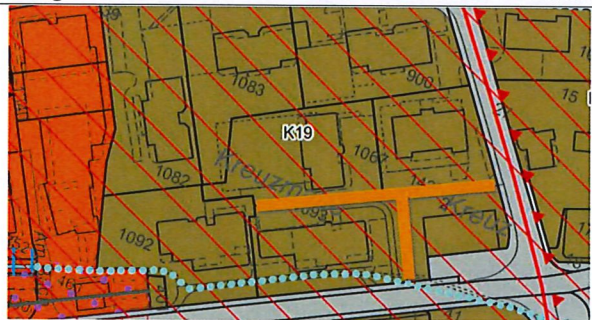
Parzellen Nrn. 713, 763 und 626: Können die Parzellen jeweils über die eigene Parzelle erschlossen werden? Oder beanspruchen sie auch die Nachbarsparzelle? Wenn letzteres, dann ist eine Verkehrszone auszuscheiden.



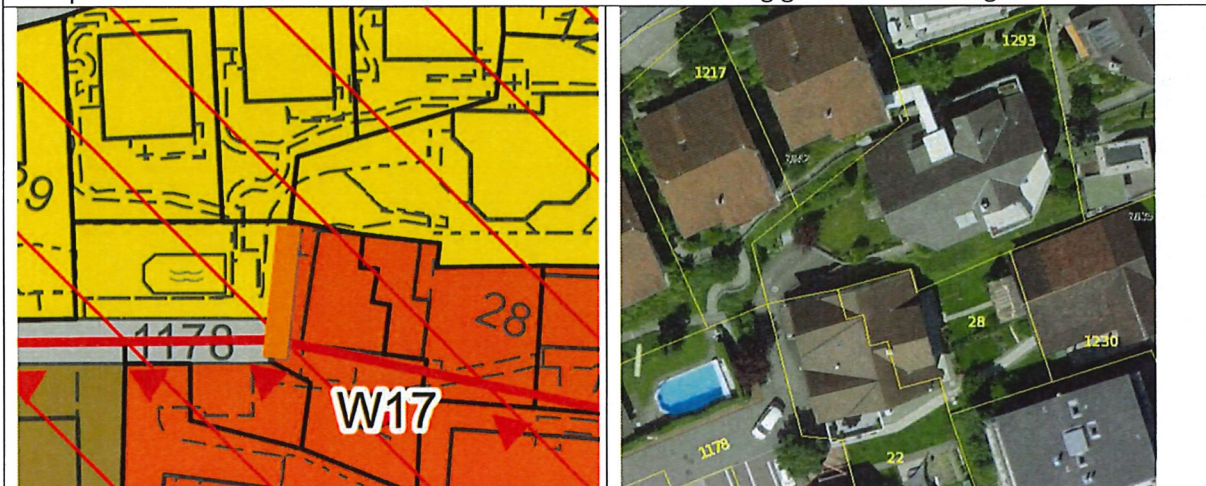
Parzelle Nr. 93: Diese Parzelle wird über Parzelle Nr. 461 erschlossen. Entsprechend ist eine Verkehrszone auszuscheiden. Allenfalls ist auch Parzelle Nr. 1340 miteinzubeziehen, wenn sie eine Erschliessungsfunktion hat. → Vorschlag: gemäss Abbildung unten.



Parzellen Nrn. 900, 1420, 1067 etc.: Die Feinerschliessung ist ab der Stanserstrasse und Bürgerstockstrasse als Verkehrszone auszuscheiden. → ungefähre Lage gemäss Abbildung unten.



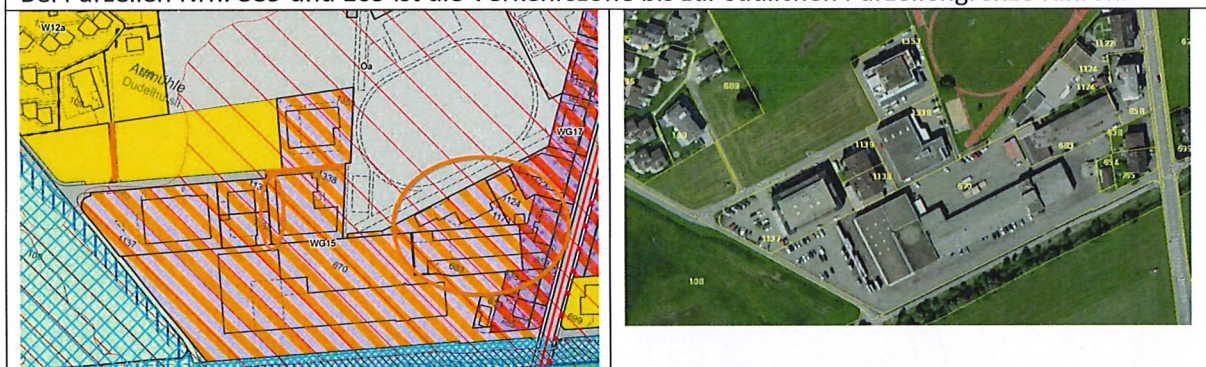
Parzelle Nr. 1293: Diese Parzelle wird über die Parzellen Nrn. 1178 und 22 erschlossen.
Entsprechend ist die Verkehrszone auszuscheiden. → Vorschlag gemäss Abbildung unten.



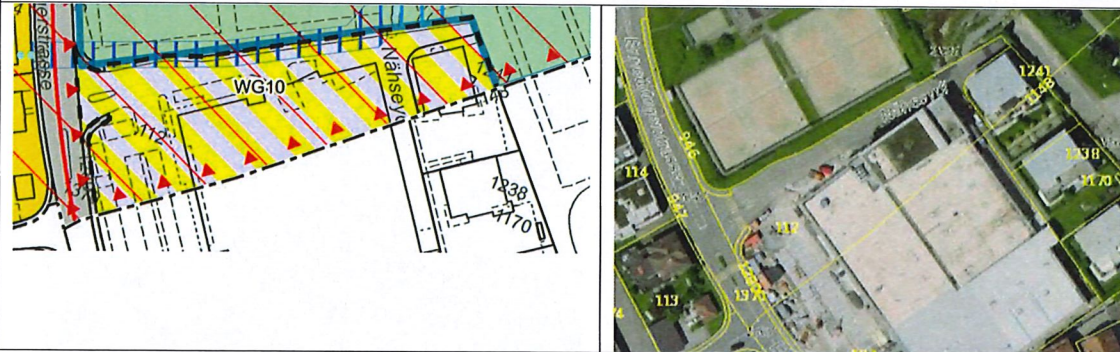
Parzelle Nr. 1063: Weshalb wird die Verkehrszone soweit in die Parzelle Nr. 1063 ausgeschieden (oranger Kreis)?



Parzellen Nrn. 889 und 109, 1335 und 1338, 1139 und 1138, 1124 und 1174: Diese Parzellen sind über eine Verkehrszone zu "erschliessen". Die Verkehrszone ist nicht vollständig ausgeschieden. Bei Parzellen Nrn. 889 und 109 ist die Verkehrszone bis zur südlichen Parzellengrenze führen.

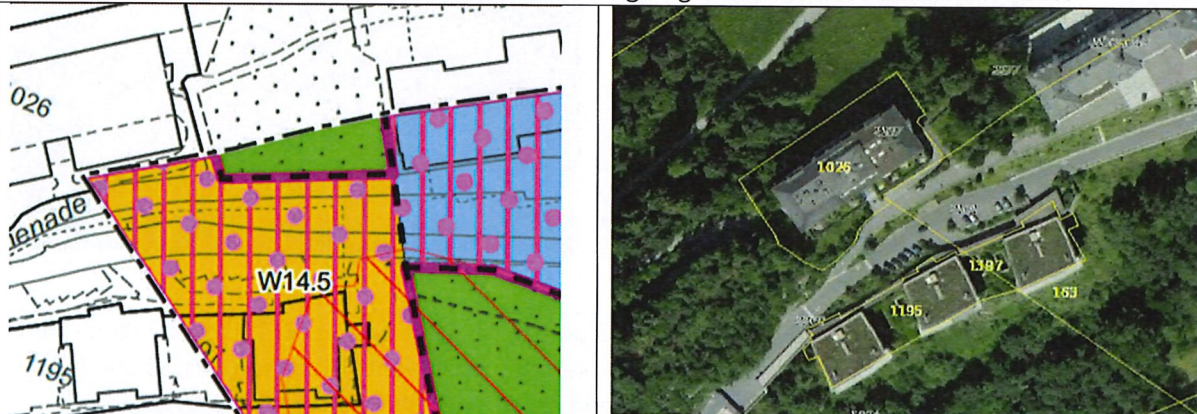


Parzelle Nr. 1241: Diese Parzelle wird über die Parzelle Nr. 112 erschlossen. Die Verkehrszone ist auszuscheiden. Im Bereich der Parzelle Nr. 1148, GB Buochs, ist die Verkehrszone mit der Gemeinde Buochs abzustimmen.

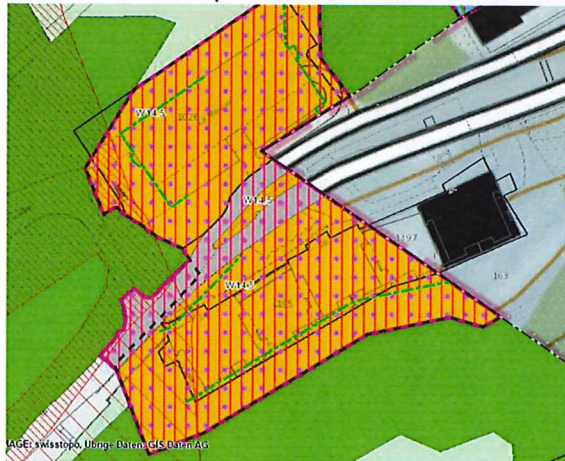


Teil Bürgenstock

Innerhalb der Kurzone und des Gestaltungsplanpflichtgebiets ist der Verzicht auf die Verkehrszone in Ordnung. Im Bereich der Wohnzone ist analog zur Gemeinde Stansstad die Verkehrszone auszuscheiden. Vorschlag: Ausscheiden der Verkehrszone bei der südlichen Strasse bis zur Zonengrenze und nördlichen Strasse nur bis zur Tiefgaragenabfahrt der Parzelle Nr. 1026.



Ausschnitt Zonenplanentwurf Stansstad:



Vorderegg: bis Parzelle Nr. 498 als Verkehrsfläche ausscheiden.



